ÅRSREDOVISNING 2016

HEMSÖ

Hemsö är en av Sveriges största privata ägare av samhällsfastigheter som **förvaltar** och **utvecklar fastigheter för äldreboende, utbildning, vård** och **rättsväsende**.

Verksamheten kännetecknas av **långsiktighet** och **hållbarhet**. Genom sin storlek och geografiska närvaro har Hemsö goda förutsättningar att tillgodose hyresgästernas förändrade behov över tiden.

Fastighetsbeståndet består av drygt **350 samhällsfastigheter** med ett sammanlagt **marknadsvärde på över 33 miljarder kronor**. Fastigheterna finns i **Sverige**, **Finland** och **Tyskland**. Hyresgästerna utgörs till största delen av stat, kommun och landsting, men även av privata företag med skattefinansierad verksamhet. Tredje AP-fonden är majoritetsägare.

Hemsös kärnvärden

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

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

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

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

Årsredovisning och Hållbarhetsredovisning 2016
Den legala årsredovisningen inklusive förvaltningsberättelsen för Hemsö Fastighets AB (publ), org.nr. 556779-8169 är reviderad och omfattar s. 40–85. Förvaltningsberättelsen omfattar s. 40–48. Hållbarhetsfrågorna är integrerade i Hemsös löpande verksamhet. Information om företagets hållbarhetsarbete beskrivs därför i respektive verksamhetsområde. GRI-Index finns på s. 95.

INNEHÅLL

Översikt

Viktiga händelser 2016	2
Fastighetsportföljen	3
VD har ordet	4
Värdeskapande strategi	6
Värdeskapande strategi – Mål	8
Omvärld och marknad	10

Verksamhet

Fastighetsbestånd	14
Fastighetsbestånd – Äldreboende	20
Fastighetsbestånd – Utbildning	21
Fastighetsbestånd – Vård	22
Fastighetsbestånd – Rättsväsende	23
Förvaltning	24
Projektutveckling	28
Intressentdialog	33
Hållbart företagande	34
Medarbetare	36

Finansiella rapporter och styrning

Förvaltningsberättelse	40
Förvaltningsberättelse – Finansiering	43
Förvaltningsberättelse – Riskhantering	46
Ordförande har ordet	50
Bolagsstyrning	51
Styrelse	55
Ledning	56
Flerårsöversikt	59
Räkenskaper	60
Noter	66
Förslag till vinstdisposition	82
Revisionsberättelse	83
Fastighetsförteckning	86
Om hållbarhetsredovisningen	94
GRI-Index	95
Definitioner	96
Rapportering – Hållbara obligationer	97

Viktiga händelser 2016

Q1

- Förvärv av två äldreboenden i Bremen i Tyskland samt universitetsfastigheten Technology and Health (Medicinaren 23) intill Karolinska Sjukhuset i Huddinge för sammanlagt 878 mkr.

Q2

- Förvärv av ett äldreboende under uppförande i Esbo i Finland för 272 mkr.
- Ingår ett ramavtal avseende framtida förvärv av äldreboenden, trygghetsbostäder och förskolor i Finland.
- Hemsös samägda bolag Vitartes tilldelas hyresavtal avseende nya S:t Eriks Ögonsjukhus i Hagastaden i Stockholm.
- Hemsö emitterar som första nordiska bolag en hållbar obligation. Emitterat belopp är 1 mdkr.
- Nils Styf utses till VD och tillträder tjänsten under fjärde kvartalet.

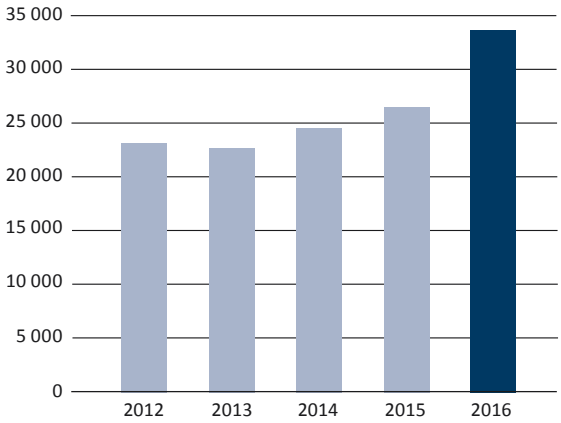
Q3

- Investeringar och förvärv för 1,8 mdkr. I Nacka utanför Stockholm förvärvas en portfölj om 16 utbildningsfastigheter. I Finland förvärvas tre äldreboenden som är under uppförande och i Tyskland förvärvas ett äldreboende i Darmstadt.
- Etablering av ett EMTN-program med ett rambelopp på 3 000 meur. En första emission om 500 meur genomförs.
- Rutger Källén utses till CFO. Rutger kommer närmast från tjänsten som finanschef på Hemsö.

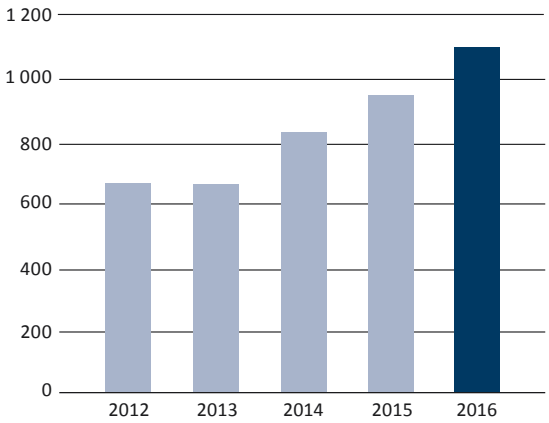
Q4

- Förvärv av fyra fastigheter i Finland, bland annat universitetsfastigheten Academill i Vasa samt förvärv av fyra äldreboenden i Tyskland för sammanlagt 935 mkr.
- En fastighetsportfölj omfattande 35 fastigheter i Sverige avyttras för 1,5 mdkr. Fastigheterna planeras att frånträdas under april 2017.
- Hyresavtal gällande sju skolor om totalt 27 000 kvm förnyas med AcadeMedia. Avtalslängderna uppgår till 10–15 år.
- Rikard Nyhrén utses till fastighetschef i Sverige. Rikard kommer närmast från tjänsten som chef för Teknik och Service på Hemsö.

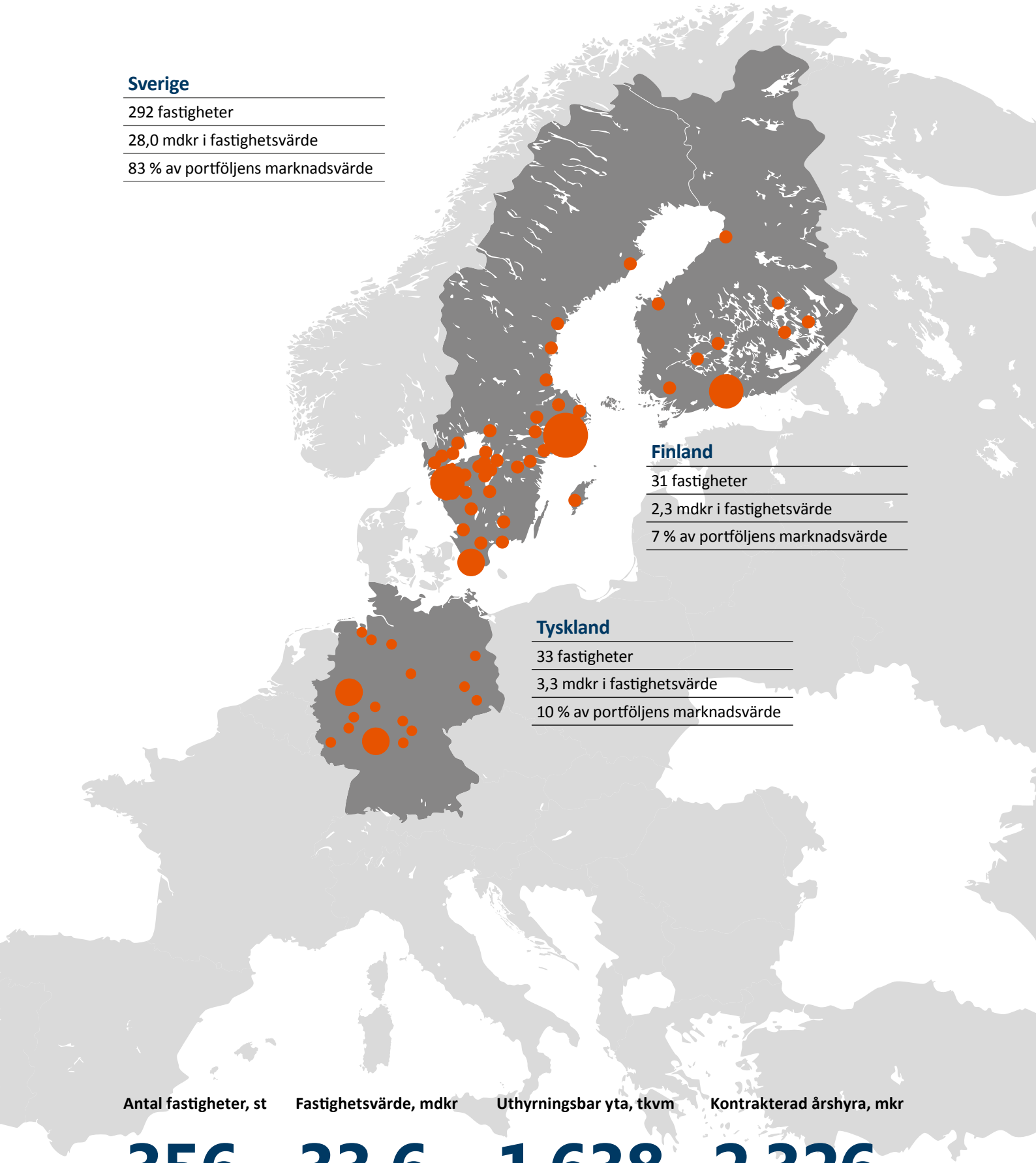
Fastighetsbeståndets marknadsvärde, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



Fastighetsportföljen



Sverige

292 fastigheter

28,0 mdkr i fastighetsvärde

83 % av portföljens marknadsvärde

Finland

31 fastigheter

2,3 mdkr i fastighetsvärde

7 % av portföljens marknadsvärde

Tyskland

33 fastigheter

3,3 mdkr i fastighetsvärde

10 % av portföljens marknadsvärde

Antal fastigheter, st	Fastighetsvärde, mdkr	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kontrakterad årshyra, mkr
356	33,6	1 638	2 326

Hyresgäster och förvaltning i fokus

Renodling för effektiv förvaltning

2016 har varit ett starkt år för Hemsö. Förvaltningsresultatet ökade med 16 procent och resultatet efter skatt med hela 74 procent. Vi har fortsatt att investera i högkvalitativa fastigheter i tillväxtregioner, både i form av förvärv och nybyggnadsprojekt. En renodling av beståndet har också ägt rum. Vi har avyttrat fastigheter som av olika skäl inte passar in i vår långsiktiga portfölj och där vi ansåg att vi inte kunde erbjuda den effektiva och kundnära förvaltning vi eftersträvar. Av samma skäl har vi också effektiviserat och förenklat vår interna organisation för att skapa tydligare förvaltningsfokus. På det sättet säkrar vi att alla som arbetar med våra hyresgäster har samma mål och ett nära samarbete, men också snabba beslutsvägar för att ge bästa möjliga service.

Demografi driver efterfrågan

Under året har vi fortsatt arbetet med att positionera oss som en allt viktigare samarbetspartner för våra hyresgäster på alla våra marknader. I Sverige är vi den största privata ägaren av samhällsfastigheter och har över tiden byggt en marknadsledande position inom det segmentet. På den finska marknaden, som är på väg att genomgå samma utveckling som den svenska, är Hemsö idag landets nästa största privata ägare av samhällsfastigheter. Även i Tyskland med Europas största, men mycket fragmenterade äldreboendemarknad, har vi etablerat oss som en viktig aktör för våra hyresgäster.

Den starka efterfrågan på samhällsservice styrs av megatrender som urbanisering och demografisk utveckling och är relativt förutsägbar. Megatrenderna ställer nya krav på samhällsservice och borgar för en långsiktig efterfrågan av lokaler. I västvärlden är den snabbast växande andelen av befolkningen den som är över 80 år, vilket talar till Hemsös fördel. Det gäller inte minst i Sverige, där både befolkningen som helhet och livslängden ökar kraftigt.

Bygger för att äga

För att stärka vårt erbjudande och möta det ökade behovet av moderna samhällsfastigheter har projektutveckling och förädling blivit allt viktigare delar av Hemsös verksamhet. Vår projektverksamhet skiljer sig från traditionell fastighetsutveckling där bolagen bygger för att sälja, medan Hemsö har för avsikt att långsiktigt äga fastigheterna som utvecklas. Vi vet hur fastigheter bör vara utformade för att möta verksamheternas behov på lång sikt, samtidigt som vi kan begränsa riskerna och sänka produktionskostnaderna genom vår erfarenhet. Nästan alla våra nybyggnadsprojekt är fullt uthyrda med långa hyresavtal innan byggstart.

»Under året har vi fortsatt arbetet med att positionera oss som en allt viktigare samarbetspartner för våra hyresgäster på alla våra marknader.«

Hållbarhet mer än bara miljö

Hållbarhet är en naturlig del av Hemsös verksamhet. När vi talar om hållbarhet omfattar det naturligtvis självklara miljöaspekter som till exempel energiförbrukning och materialval, men för oss är hållbarhet mycket mer än så. Det handlar bland annat om hur lokaler kan utformas så att elevernas lärande underlättas i skolorna eller hur skolgårdar ska utformas för att locka till aktivitet och lek. Ett hållbart samhälle innefattar även att befintliga fastigheter används på ett mer effektivt och lönsamt sätt. Skolor ska exempelvis inte bara användas under skoltid, utan dessutom kunna användas till andra aktiviteter utanför ordinarie skoltid. Denna syn på hållbarhet har blivit en viktig del av de ökade krav som våra hyresgäster ställer på Hemsö som samarbetspartner.

Stabila hyresintäkter

Hemsös finansiella styrka är vår enkla och robusta affärsmodell som ger ett stabilt kassaflöde oavsett konjunkturläge. Den innebär att vi har ett tydligt fokus på fastigheter som möter ett varaktigt behov av samhällsservice och långa hyresavtal. Hela 95 procent av hyresintäkterna kommer från skattefinansierad verksamhet och hyresavtalens genomsnittliga löptid uppgår till 8,1 år.

Utökade finanseringsmöjligheter

Tack vare vår stabila verksamhet har vi tillgång till flera olika finansieringskällor till låga kostnader. Under året har vi sänkt vår genomsnittsränta samtidigt som vi har förlängt kapital- och räntebindningen. Vi emitterade också Nordens första hållbara obligation på 1 miljard kronor. Det finns ett flertal gröna obligationer på marknaden sedan tidigare, men vi valde att ta in vårt breda synsätt på hållbarhet. Vidare har vi utökat våra finansieringsmöjligheter till att omfatta hela den europeiska kapitalmarknaden genom lanseringen av ett EMTN-program. Under hösten emitterade vi en obligation på 500 miljoner euro, som blev kraftigt övertecknad. Det är ett kvitto på att europeiska investerare förstår Hemsös stabila affärsmodell.

Sammantaget ger allt detta oss utmärkta förutsättningar att även framöver skapa stabil avkastning till våra aktieägare, och i förlängningen Sveriges pensionärer, till låg risk. Det handlar om att vi förstår våra hyresgästers behov, håller oss inom ramen för vår affärsmodell och utnyttjar den specialistkunskap som Hemsö har byggt upp inom samhällsfastigheter. Min ambition är att tillsammans med mina kompetenta medarbetare se till att Hemsö kommer att vara den självklara samarbetspartnern för kommuner och den bästa fastighetsvärden för samhällsservice.

Nils Styf, VD

Värdeskapande strategi

Hemsö är en långsiktig ägare av samhällsfastigheter som förvaltar och utvecklar fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Hemsö ska skapa mervärde och vara den självklara hyresvärden för hyresgäster inom samhällsservice.

Hemsös affärsidé

Hemsös affärsidé är att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter.

Hemsös vision

Hemsös vision är att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice.

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till storstadsregioner eller städer med befolkningstillväxt och diversifierat inom fastighetskategorier och geografiska marknader. Sverige är den primära marknaden, men Hemsö har även byggt upp en portfölj i Finland och Tyskland. Hemsös specialistkompentens inom både förvaltning och projektutveckling ger en tydlig konkurrensfördel.

Förvaltning

Hemsö är en långsiktig fastighetspartner till i första hand offentliga hyresgäster inom samhällsservice. Hyresgäster är primärt stat, kommun och landsting, men även privata hyresgäster med skattefinansierad verksamhet. Hemsö har lång erfarenhet av och kunskap om hyresgästernas verksamhet inom samhällsservice. Det medför en förvaltning som har förmåga att möta de speciella behov som hyresgäster i samhällsfastigheter har. Fastighetsbeståndet ska vara geografiskt koncentrerat för att förvaltningen ska kunna bedrivas effektivt, med hög servicenivå och lokal närvaro. De långsiktiga samarbetena underlättar en hållbar förvaltning och ett effektivt resursutnyttjande.

Projektutveckling

Hemsö arbetar aktivt med projektutveckling. Genom att verka nära kommuner och hyresgäster kan Hemsö tidigt identifiera och genomföra förädling inom det befintliga beståndet, men även initiera och genomföra nybyggnation. Uthyrningsgraden ska vara hög före byggstart, hyresavtalen långa och produktionen och slutprodukten hållbar. Det ger Hemsö en låg projektrisk i portföljen. Hemsös långa erfarenhet av att förvalta samhällsfastigheter genomsyrar projektens utformning och funktion för att garantera en effektiv förvaltning och anpassning till verksamheterna som ska bedrivas i lokalerna. Ambitionen är att all nybyggnation miljöcertifieras och att deponiavfallet minimeras.

Finansiering

Hemsös finansieringsverksamhet ska säkerställa en stabil kapitalstruktur till lägsta möjliga finansieringskostnad inom givna riskramar. Finansieringen sker främst på kapitalmarknaden genom företagscertifikat, obligationer i svenska kronor och euro samt hållbara obligationer, men även genom traditionell bankfinansiering. Hemsö säkerställer tillgång till kreditlöften, vilket minskar bolagets finansiella risker. Finansieringen är diversifierad med god spridning av låneförfall. Ränterisken ska reduceras med beaktande av mål om lägsta möjliga kapitalkostnad. ■

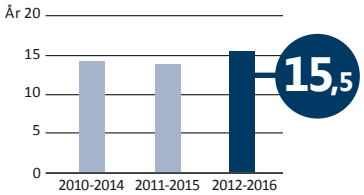
VÄRDESKAPANDE STRATEGI

Mål

Lönsamhet

Utfall 2016

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

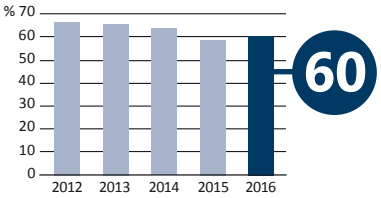


Under 2016 nådde Hemsö företagsmålet om 15 procents genomsnittlig avkastning på eget kapital över en femårsperiod. Avkastningen under 2016 uppgick till 30,4 procent. Resultatet förklaras främst av ett ökat förvaltningsresultat och en positiv värdeutveckling på fastighetsbeståndet.

Fastighetsbeståndet

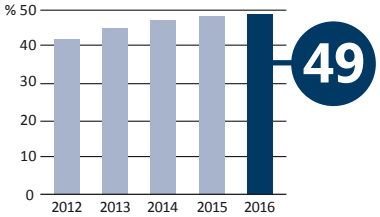
Utfall 2016

Minst 50 procent av hyresintäkterna ska komma från offentliga hyresgäster.



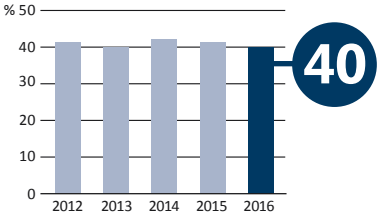
Andelen offentliga hyresgäster ökade till 60 procent under 2016. Det är ett resultat av en målmedveten satsning på offentliga hyresgäster.

Minst 40 procent av fastigheternas värde ska återfinnas i svenska storstadsregioner.



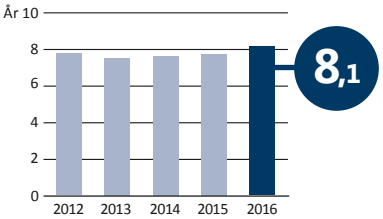
Andelen fastigheter i svenska storstadsregioner uppgick till 49 procent vid årets slut. Hemsö har under året ingått avtal om försäljning av en större portfölj med fastigheter och fortsätter därmed att renodla beståndet. Nya förvärv och projekt genomförs främst i storstadsregionerna i Sverige, Finland och Tyskland.

Minst 30 procent av hyresintäkterna ska komma från äldreboenden.



Hyresintäkterna från äldreboenden låg fortsatt stabilt på 40 procent under 2016. Förvärv och projekt avseende äldreboenden ökas proportionellt för att bibehålla andelen.

Den genomsnittliga löptiden på hyresavtalen ska överstiga 5 år.

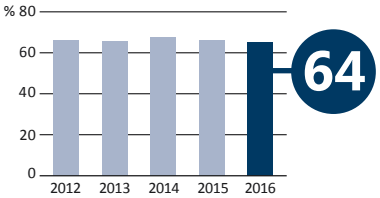


Den genomsnittliga löptiden på hyresavtalen har ökat till över 8 år vid årets slut. Hyresavtal som förfallit under året har ersatts med nya, långa avtal och vid förvärv är hyreslängden ett viktigt kriterium.

Finansiering

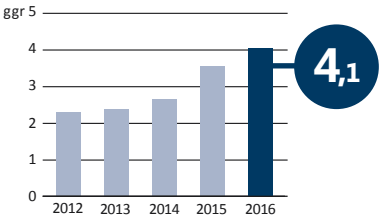
Utfall 2016

Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 70 procent.

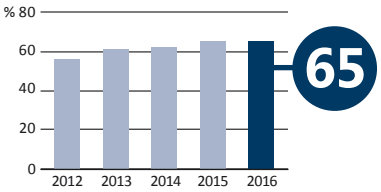


Belåningsgraden sjönk under 2016 till 64 procent. Värdet på Hemsös fastighetsbestånd har ökat till följd av sänkta avkastningskrav på fastighetsmarknaden och vinster från färdigställda projekt.

Räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger.



Räntetäckningsgraden ökade till 4,1 under 2016. Ett starkt förvaltningsresultat tillsammans med låga marknadsräntor och gynnsamma finansieringsvillkor resulterade i ett starkt kassaflöde.

Ansvarsfullt företagande	Utfall 2016	
Nöjd Kund Index (NKI) ska år 2019 uppgå till 75.		Resultatet för 2016 uppgick till 65, vilket är i linje med föregående år. Hemsö arbetar aktivt för att förbättra förvaltningen och har bland annat genomfört en omorganisation för att öka fokus på hyresgästerna.
Alla nyproducerade byggnader i Sverige ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad, som lägst nivå silver.	77%	17 av 22 pågående nyproduktioner är ämnade att certifieras enligt Miljöbyggnad eller LEED. I de fall Hemsö förvärvar redan pågående byggprojekt finns inte alltid möjlighet att genomföra miljöcertifiering.
Hemsö ska år 2020 ha en fastighetsportfölj med minst 10 mdkr i hållbar finansiering.	1 mdkr	2016 lanserade Hemsö Nordens första hållbara obligation. Den första emissionen uppgick till 1 mdkr.
Energianvändningen per kvadratmeter ska från år 2012 minskas med 30 procent till år 2020.	12%	Energianvändningen har sedan 2012 minskat med 12 procent. Samtliga fastigheter i Sverige har inventerats utifrån energisynpunkt och även potentiella effektiviseringar i hyresgästernas verksamhet har identifierats.
Motiverad medarbetarindex (MMI) på lägst 90.	92	Resultatet innebär att målet är uppnått för 2016. Poängen för engagemang och ledarskap har ökat och är två viktiga framgångsfaktorer för det totala resultatet. Benchmark uppgår till 86.
Bibehållen hög frisknärvaro.	98%	Hemsös frisknärvaro fortsätter att ligga stabilt på en mycket hög nivå. Det är ett resultat av ett långsiktigt förebyggande arbete.

Marknadsöversikt

Intresset för att investera i samhällsfastigheter är fortsatt starkt. Det har lett till ökad konkurrens och sjunkande avkastningskrav under året.

Drivkrafter

Behovet av samhällsservice och därmed samhällsfastigheter styrs i första hand av långsiktiga trender som demografi och urbanisering. Befolkningstillväxt och ökad livslängd ökar behovet av skolor, vård och äldreboenden. Den ökade livslängden i hela Europa innebär framförallt ett ökat behov av äldreboenden och vård. Urbaniseringen innebär att människor flyttar in till städerna för att få tillgång till en större arbetsmarknad, utbildning och ett större kultur- och handelsutbud. Nya bostadsområden växer fram och det medför ett tilltagande behov av samhällsservice. Därutöver är naturligtvis även ekonomiska och politiska faktorer viktiga. Ökad sysselsättning och därmed skatteunderlag skapar förutsättningarna för politiska satsningar på samhällsservice och i förlängningen samhällsfastigheter.

Lokaler för samhällsservice är ofta specialanpassade, omgärdade av regleringar och har ibland en begränsad alternativ användning. I gengäld är hyresgästernas verksamheter skattefinansierade. Hyresavtalen är ofta långa och omsättningen på hyresgästerna låg. För hyresvärdarna betyder det långa samarbeten med hyresgästerna, låg vakansrisk och hyresgäster med hög kreditvärdighet. Detta skapar stabila kassaflöden oberoende av konjunkturläget.

Sverige

Tjänsterna inom välfärdssektorn i Sverige finansieras främst med offentliga medel och i viss begränsad utsträckning med avgifter från brukare och patienter. Det grundläggande ansvaret för samhällsservice ligger hos stat, kommun och landsting. Kommunerna har ansvaret för skolan och äldreboenden, landstingen har ansvar för merparten av vården och staten för universitet, högskolor samt rättsväsendet.

Kommuner och landsting kan välja att tillhandahålla tjänsterna i egen regi eller via privata utförare. Brukarna och patienterna har inom många områden, till exempel skola och äldreomsorg, numera ofta ett stort mått av valfrihet att själva välja skola, äldreboende eller vårdutövare. I till exempel skolan är varje elev berättigad till en så kallad ”skolpeng” som kommunerna betalar ut till den skola som eleven studerar på. På liknande sätt har många kommuner infört en så kallad ”vårdpeng” inom äldreomsorgen. Den följer brukaren oavsett om tjänsterna utförs av privata eller offentliga operatörer.

Kommuner och landsting är fortfarande de dominerande utförarna, men i takt med att valfriheten ökat har de privata alternativen vuxit kraftigt. Under 2015 bestod tolv procent av de svenska kommunernas och landstingens kostnader av köp av verksamhet från privata företag, enligt SKL (Sveriges kommuner och landsting), en ökning från sju procent för tio år sedan.

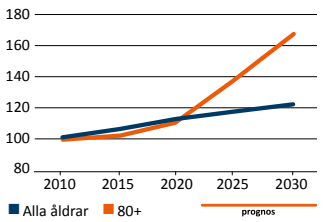
Sveriges befolkning ökar kraftigt i de yngre och de äldre åldersgrupperna, särskilt i gruppen över 80 år som väntas öka med över 60 procent till år 2030. Mest växer antalet invånare i storstadsregionerna samt regionstäder med högskola eller universitet som till exempel Umeå, Uppsala, Västerås, Linköping och Örebro.

Hyror i samhällsfastigheter påverkas av fastigheternas effektivitet och även nivån på till exempel skolpeng och vårdpeng. Nivåerna kan skilja sig mellan olika kommuner och landsting. En vanlig avtalstid för samhällsfastigheter är 6–15 år, men hyresavtalen kan löpa på upp till 20 år. Hemsös hyresavtal innefattar som regel bestämmelser om KPI-indexering och är därmed inflationsskyddade.

Transaktionsmarknaden

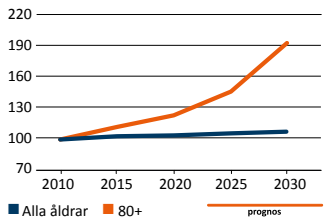
Merparten av samhällsfastigheterna i Sverige ägs av offentliga ägare. Ett flertal kommuner och landsting har dock under de senaste åren avyttrat delar av sitt fastighetsbestånd. De huvudsakliga drivkrafterna till försäljning av samhällsfastigheter är hög skuldsättning, stigande kostnader i kärnverksamheten, behov av ändamålsenliga fastigheter och uppgraderingar av befintligt bestånd. Ytterligare en drivkraft är en önskan

Sverige
Demografisk utveckling



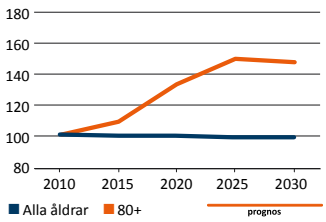
Källa: Statistics SCB
Index, 2010 = basår

Finland
Demografisk utveckling



Källa: Statistics Finland
Index, 2010 = basår

Tyskland
Demografisk utveckling



Källa: Eurostat & Destatis
Index, 2010 = basår

om att få ta del av den erfarenhet som etablerade ägare och utvecklare av samhällsfastigheter innehar. I många svenska kommuner härstammar en stor andel av samhällsfastigheterna från sextiotalet. De ålderstigna fastigheterna är ofta i behov av renovering och modernisering. De gamla lokalerna uppfyller i många fall inte de nya krav som till exempel dagens skola och utbildningsmetoder ställer. De privata aktörerna äger sällan fastigheterna själva och är hyresgäster i en relativt stor andel av den nybyggnation som sker.

Utbudet av samhällsfastigheter på marknaden är begränsat, men växer. Intresset från investerare är stort och priserna har stigit under flera år. Av de tre storstadsregionerna har Stockholm haft den högsta transaktionsvolymen. Det förklaras delvis av att kommunerna i Göteborg och Malmö har en starkare tradition av bibehållet kommunalt ägande.

Aktörerna inom samhällsfastighetssegmentet är i huvudsak svenska fastighetsbolag, som till exempel Akademiska Hus, Vasakronan, Specialfastigheter, Rikshem och Hemfosa. Utöver fastighetsbolagen är även projektutvecklingsbolag verksamma i segmentet och står för en stor del av nybyggnationen, till exempel Skanska, NCC, Peab och Veidekke.

Finland

I Finland finansieras tjänsterna inom välfärdssektorn främst med offentliga medel, men i något högre grad än i Sverige med avgifter från brukare och patienter. Kommunerna har ansvaret för äldreomsorgen, skolor och merparten av vården. Sjukvårdsdistrikten har ansvaret för sjukhusen där specialistvården sker och staten har ansvaret för universitet och rättsväsendet. Kommunerna kan i likhet med i Sverige antingen tillhandahålla tjänsterna i egen regi eller via privata utförare. Det finns en lång tradition av att använda privata tjänster inom både äldreomsorg och vård och andelen privata utförare växer.

Finlands befolkningstillväxt är lägre än Sveriges, men andelen äldre växer även här kraftigt och driver på efterfrågan på äldreboenden. Gruppen över 80 år väntas öka med över 60 procent till år 2030. Liksom i Sverige sker en urbanisering och större regionstäder med universitet som till exempel Helsingfors, Åbo, Tammerfors, Uleåborg och Jyväskylä växer mest.

Hyresavtalen för samhällsfastigheter är oftast kallhyresavtal, där hyresgäster har ansvar för drift och underhåll. Hyresavtalens längd för samhällsfastigheter är i Finland 6–15 år, men kan löpa på upp till 20 år. Hemsös hyresavtal innefattar som regel bestämmelser om KPI-indexering och är därmed inflationsskyddade.

Transaktionsmarknaden

Merparten av samhällsfastigheterna i Finland är fortfarande i offentlig ägo. Kommunerna står inför ett antal utmaningar på grund av omstruktureringar, finansiella krav och tillhandahållandet av kommunala tjänster.

Äldreboenden är den snabbast växande sektorn av sociala tjänster och ett flertal fastighetsfonder som investerar i äldreboenden har bildats. Intresset för samhällsfastigheter från investerare har ökat markant senaste året. Aktörer utöver Hemsö på den finska marknaden är bland annat eQ Groups och Titaniums fastighetsfonder, pensionsförsäkringsbolagen Keva och Ilmarinen samt även det svenska fastighetsbolaget Hemfosa. Fastigheter i bra lägen med långa hyresavtal och ekonomiskt solida hyresgäster är eftertraktade. På grund av den höga efterfrågan har priserna ökat med Helsingforsregionen i täten.

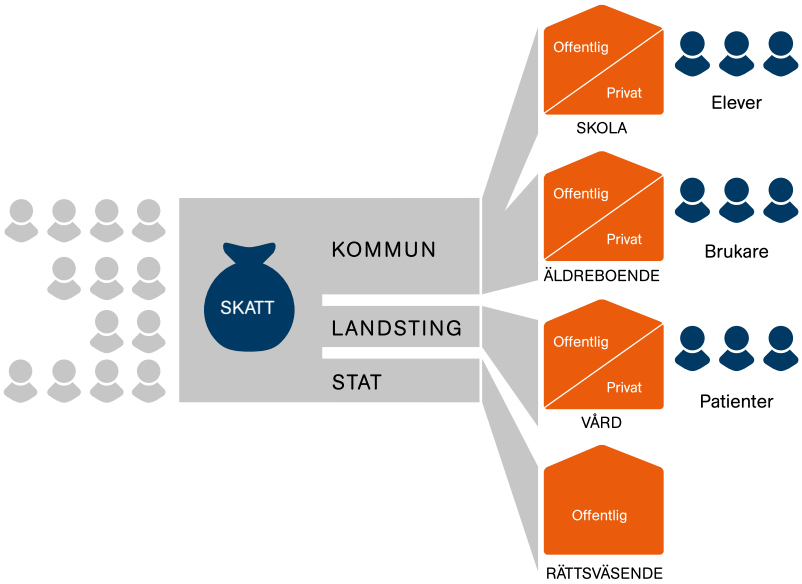
Kommunerna har hittills varit sparsamma med att genomföra utförsäljningar. Det finns dock indikationer som tyder på att ett flertal kommuner utreder möjligheterna att sälja samhällsfastigheter för att istället hyra lokalerna. Det gäller både befintliga fastigheter och vid nybyggnation. Den pågående social- och hälsovårdsreformen (SOTE) kommer sannolikt påverka investeringarna i vårdfastigheter och sjukhus.

Tyskland

Tyskland är Europas folkrikaste land och även den största marknaden för äldreboenden. Även om folkmängden i Tyskland som helhet förväntas stagnera, ökar andelen äldre kraftigt. Gruppen över 80 år väntas öka med över 40 procent till år 2030. Den urbanisering som sker globalt sker även i Tyskland. Befolkningen minskar framförallt på landsbygden och små orter, medan den växer i storstadsregionerna.

Den tyska marknaden för samhällsfastigheter skiljer sig från den svenska och finska på ett flertal punkter. Det är i hög utsträckning individen själv som betalar för sin vård på äldreboenden i Tyskland. Utgångspunkten är att den offentliga vårdförsäkringen står för en tredjedel av kostnaden och resterande del betalas av den boende själv, men i det fall den boende inte kan betala sin del kliver kommunen in och hjälper till. Det egna betalningsansvaret är långtgående, både för den boende och anhöriga. Först när det är fastlagt att den boende eller dess anhöriga inte kan betala tar kommunen över betalningsansvaret.

Majoriteten av alla operatörer som driver äldreboenden är privata och marknaden



Finansieringsmodell för samhällsservice i Sverige

Verksamheter inom skola, vård och omsorg finansieras i Sverige främst genom skattemedel och i viss mån med avgifter från brukare och patienter oavsett om verksamheten bedrivs av en privat eller offentlig utförare. Ansvaret för skolan ligger hos kommunerna medan ansvaret för hälso- och sjukvård ligger hos landstingen. Staten ansvarar för rättsväsendet.

Varje elev från förskolan till gymnasieskolan har en så kallad skolpeng kopplad till sig. Kommunerna betalar ut skolpengen till den skola där eleven går. Brukarna av äldreboenden betalar själva en del av kostnaden och resterande belopp betalar kommunen direkt till boendet. Vården är i huvudsak skattefinansierad och patienterna betalar en mindre avgift. Vårdoperatörerna ersätts av landstingen till största delen baserat antalet patienter och besök.

är mycket fragmenterad. De offentliga operatörerna utgör endast cirka fem procent av marknaden. Finansieringen av verksamheten styrs inte av myndigheter och vem som helst kan investera i ett nytt äldreboende. Det skapar en konkurrenssituation om brukarna. Ett nationellt ratingsystem, så kallad MDK-rating, är inrättat och anger hur väl operatören sköter sin verksamhet. Ratingen är officiell och ska vara en hjälp för den enskilde att välja boende.

I Tyskland ligger ett betydligt större ansvar för fastighetens kostnader hos hyresgästen. Hyresvärden ansvarar för underhåll och utbyte av fasad och tak samt vissa gemensamma tekniska installationer. Övriga investeringar och underhåll står hyresgästen själv för. Hyrorna är därför i lägre utsträckning än i Sverige indexerade. Hyresavtalen löper ofta på 20 år eller längre, men omförhandlas i praktiken oftare.

Transaktionsmarknaden

Ägandet av tyska äldreboenden är mycket fragmenterad. De totalt runt 13 000 äldreboendena ägs av upp till 5 000 olika ägare (enligt fastighetsrådgivaren CBRE), varav runt hälften även är operatörer av den äldreboendeverksamhet som bedrivs i fastigheten. Den tyska transaktionsmarknaden är inte lika transparent som den svenska och den finska bland annat eftersom fastighetsägarregistret inte är offentligt och Tyskland av historiska skäl har mycket strikta och långtgående sekretesslagar. Fragmenteringen ger goda möjligheter till förvärv, men kräver lokal närvaro. Utbudet av äldreboenden har under 2016 varit högt. En stor andel av försäljningarna har utgjorts av portföljer med ett flertal fastigheter. Aktörerna på marknaden har varit både privata och institutionella investerare. Fastighetsfonderna har varit dominerande köpare under de senaste åren, men intresset från de privata investerarna ökar. ■

FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsbeståndet

Hemsö är en av Sveriges största privata ägare av samhällsfastigheter och har en väldiversifierad och högkvalitativ fastighetsportfölj. Marknadsvärdet uppgick till 33,6 miljarder vid årets slut.

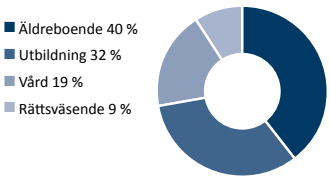
Hemsös fastighetsbestånd är inriktat på samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet är väl diversifierat avseende fastighetskategori, hyresgäst och geografisk marknad med syfte att hålla en låg risk i portföljen. Hemsö delar in fastigheterna i fyra kategorier: äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Äldreboende är den största kategorin och utgör 40 procent av portföljens marknadsvärde. Utbildning utgör 33 procent och är den näst största fastighetskategorin. Därefter kommer vård som utgör 19 procent och rättsväsende som utgör 9 procent.

Hemsös fastighetsbestånd omfattade per 31 december 2016 356 fastigheter (317) med ett marknadsvärde om 33 626 mkr (26 502). Kontrakterad årshyra uppgick till 2 326 mkr (2 039) med en total uthyrningsbar yta om 1 638 tkvm (1 499). Driftnettot uppgick till 1 652 mkr (1 476).

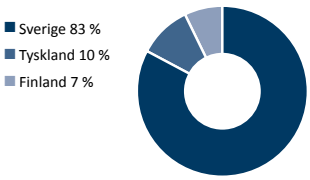
Geografiska marknader

Hemsös fastighetsbestånd är fördelat på marknaderna Sverige, Tyskland och Finland. Sverige står för 83 procent av det totala värdet, Tyskland 10 procent och Finland 7 procent. Hemsös strategi är att finnas på orter med god efterfrågan på samhällsfastigheter. Det innebär att Hemsö fokuserar på regioner med en starkare demografisk och ekonomisk tillväxt än landets genomsnitt. Det har

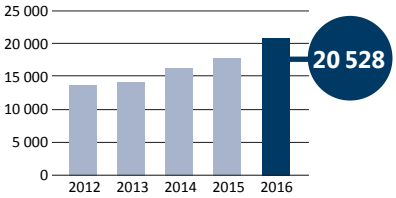
Marknadsvärde per fastighetskategori, %



Marknadsvärde per land, %



Fastighetsvärde, kr/kvm



medfört att 49 procent av beståndet är beläget i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Även i Tyskland och Finland är beståndet koncentrerat kring större städer. Mer information om Hemsös verksamhet i Tyskland och Finland finns på sid 18.

▲ **Nacka, Sverige.** Hemsö förvärvade under hösten en portfölj bestående av 16 fastigheter av Nacka kommun. Den uthyrningsbara ytan kommer efter Hemsös genomförda projekt att uppgå till 34 000 kvm. Nacka kommun har tecknat hyresavtal på 20 år. Affären innebär att Hemsö får möjlighet att använda sin kompetens inom både projektutveckling och förvaltning.

▶ **Vasa, Finland.** Hemsö förvärvade i november universitetet Academill i Vasa i Finland för 350 mkr. Hyresgäst är statliga Åbo Akademi och fastighetens uthyrningsbara yta uppgår till 18 500 kvm med en återstående hyrestid på tolv år. Det är Hemsös första universitet i Finland.

Utveckling av beståndet

Under 2016 förvärvades totalt 49 fastigheter för 3 362 mkr. I Sverige förvärvades fastigheter för 1 908 mkr, i Tyskland för 615 mkr och i Finland för 839 mkr. Förvärven har skett inom alla Hemsös fastighetskategorier och ligger i linje med Hemsös krav på kvalitet och geografisk koncentration till regioner med demografisk tillväxt. I slutet av året avtalade Hemsö om försäljning av 35 fastigheter för 1,5 mdkr i Sverige. Genom försäljningen koncentreras Hemsös bestånd ytterligare. Detta bedöms skapa effektivare förvaltningsenheter, ökad kvalitet och därmed ett bättre erbjudande till Hemsös hyresgäster.

På fem år har portföljens totala marknadsvärde ökat med 46 procent till 33 629 mkr. Under samma period har fastighetsvärdet per kvm ökat med 53 procent till drygt 20 tkr/kvm medan den uthyrningsbara ytan minskat med 69 tkvm. Detta är ett resultat av arbetet med att renodla portföljen med inriktning på större städer och högkvalitativa fastigheter samt att avkastningskraven på fastighetsmarknaden sjunkit.

Långsiktig ägare

Utvecklingen går mot alltmer långsiktiga samarbeten, där kommuner och landsting vill ha en långsiktig fastighetsägare som har kompetens att förvalta, men även utveckla fastigheterna genom ny-, till- och ombyggnad. Kraven ökar på att motparten ska ha erfarenhet och resurser för att hjälpa till att trygga det långsiktiga behovet av samhällsfastigheter i kommunen. ■

Hemsös tio värdemässigt största fastigheter

Kommun	Fastighet	Fastighetskategori	Uthyrningsbar yta, tkvm
Solna	Tegen 6	Rättsväsende	35,5
Lund	Klostergården 2:9	Utbildning	51,0
Huddinge	Medicinaren 19	Vård	38,8
Huddinge	Medicinaren 23	Utbildning	16,7
Umeå	Stigbygeln 5	Rättsväsende	22,1
Täby	Marknaden 1	Äldreboende	19,6
Huddinge	Medicinaren 25	Vård	19,0
Upplands Väsby	Vilunda 19:2	Utbildning	14,9
Västerås	Rosenhill 1	Utbildning	22,4
Västerås	Gustavsborg 2	Utbildning	18 ,1
Summa			**222,5**

Fem största förvärven 2016

Kommun	Fastighet/portfölj	Fastighetskategori	Uthyrningsbar yta, kvm	Fastighetsvärde, mkr
Huddinge	Medicinaren 23	Utbildning	20 000	762
Nacka	Portfölj	Utbildning	25 400	612
Stockholm/Solna	Patienten 1/Princeton 1	Vård	41 000	404
Vasa, Finland	Academill	Utbildning	18 500	350
Sollentuna	Träkolet 16	Utbildning	12 200	290
Summa			**117 100**	**2 560**

Hemsö i Tyskland

Jens Nagel, Regionchef, Tyskland

Vilken roll har Hemsö i Tyskland?

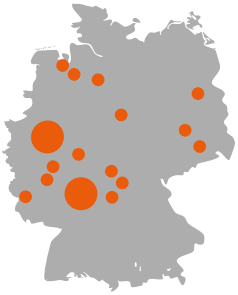
Hemsö är en av de största och mest etablerade ägarna av äldreboenden i Tyskland. Vi har under 2016 förvärvat sju fastigheter för totalt 615 mkr. En av fastigheterna är ett äldreboende i Darmstadt där vi kommer genomföra en omfattande renovering medan driften pågår. Vi ser en stor potential i dessa typer av förvärv. Det är mindre konkurrens om objekt som är väl etablerade, men har ett renoveringsbehov.

Vilka är de viktigaste händelserna under 2016?

Jag är stolt över att vi vann en offentlig budgivning om en portfölj med fyra äldreboenden. I den processen spelade vår tillförlitlighet och stabilitet som motpart en avgörande roll. Portföljen omfattar 275 vårdplatser och 75 seniorlägenheter och förvärvades för 385 mkr.

Vad kommer ni att fokusera på 2017?

Fokus kommer att ligga på att uppnå samma höga kvalitet på förvaltningen i Tyskland som i Sverige. Vi vill även öka antalet ombyggnationsprojekt. Konkurrensen om sådana objekt är låg eftersom det kräver kompetens, långsiktighet och en bra dialog med hyresgäster. Det är i linje med Hemsös affärsmodell.



Tyskland

33 fastigheter
3,3 mdkr fastighetsvärde
10 % av portföljens totala marknadsvärde
99,8 % uthyrningsgrad
224 mkr hyresvärde
170 tkvm uthyrningsbar yta

Hemsö i Finland

Jarkko Leinonen, Regionchef, Finland

Vilken roll har Hemsö i Finland?

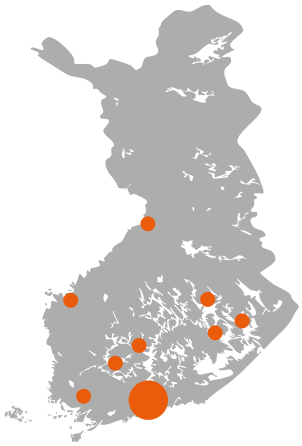
Hemsö är den näst största privata ägaren av samhällsfastigheter i Finland. Den finska marknaden har, jämfört med den svenska, färre aktörer och en mindre andel som ägs av privata fastighetsbolag. De senaste åren har dock utvecklingen gått mot fler aktörer och större andel privat ägande. Det innebär visserligen ökad konkurrens, men också större möjligheter till att öka beståndet.

Vilka är de viktigaste händelserna under 2016?

I november förvärvade vi universitetet Academill i Vasa. Det är Hemsös första universitet i Finland och ett värdefullt tillskott till portföljen. Vi har även förvärvat de första fastigheterna under det ramavtal som vi tecknade med YIT i juni. Förvärvet omfattar en förskola i Esbo i Helsingforsregionen samt ett äldreboende i Tammerfors. Vi tror att detta är ett effektivt sätt att få en kvalitativ tillväxt i portföljen.

Vad kommer ni att fokusera på 2017?

Vi kommer utveckla samarbetet med de finska kommuner som har en positiv demografisk utveckling. Vi vill utveckla fastigheter och därmed investera i dessa kommuners framtid på samma sätt som sker i Sverige. Vi har under året stärkt upp organisationen för att skapa en stabil och effektiv förvaltning. Med det på plats är vi redo att ta nästa steg för att bli den bästa hyresvärden för samhällsservice i Finland.



Finland

31 fastigheter
2,3 mdkr fastighetsvärde
7 % av portföljens totala marknadsvärde
99,7 % uthyrningsgrad
177 mkr hyresvärde
92 tkvm uthyrningsbar yta

Antal fastigheter	158
Fastighetsvärde	13 524 mkr
Uthyrningsbar yta	662 tkvm
Återstående löptid	8,9 år
Hyresintäkter	909 mkr
Direktavkastning	5,4 %

Äldreboende

Bestånd och hyresgäster

Äldreboende är Hemsös största fastighetskategori och utgjorde vid årsskiftet 40 procent av fastighetsvärdet. Hemsö ägde 158 fastigheter för äldreboende fördelat på 101 i Sverige, 24 i Finland och 33 i Tyskland. Verksamheten i lokalerna innefattar vård- och omsorgsboenden, demensboenden samt boenden för personer i behov av extra stöd och service. Av den kontrakterade årshyran stod offentliga hyresgäster för 53 procent och privata skattefinansierade aktörer för 47 procent. I Sverige stod de offentliga hyresgästerna för 70 procent och de privata hyresgästerna för 30 procent av kontrakterad årshyra vid utgången av året. I Finland stod offentliga aktörer för 95 procent och privata aktörer för 5 procent av kontrakterad årshyra. I Tyskland har Hemsö endast privata hyresgäster. De största hyresgästerna i kategorin är Attendo, Norrköpings kommun och AWO (Tyskland).

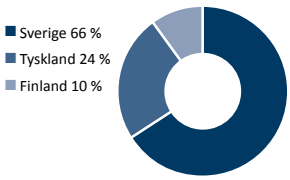
Efterfrågan

I Sverige ökar behovet av äldreboenden stadigt i de flesta kommuner till följd av det ökande antalet äldre. Antalet personer över 80 år uppgår i dagsläget till omkring 500 000 personer och bedöms öka med en tredjedel de kommande tio åren. Även i Finland och Tyskland väntas andelen äldre öka kraftigt de kommande åren, vilket innebär en stark efterfrågan på äldreboenden. Det stora behovet av äldreboenden på samtliga Hemsös marknader bidrar till den höga uthyrningsgraden på 99 procent.

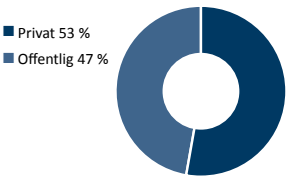
Hemsös kompetens

Hemsö har lång erfarenhet av att förvalta och utveckla äldreboenden. Tillsammans med hyresgästen och med förståelse för brukarens behov skapar Hemsö lokaler som stödjer hyresgästens verksamhet. För en hyresgäst innebär det en möjlighet att ta del av Hemsös samlade kunskap om att skapa attraktiva äldreboenden. Det innebär lokaler som håller en hög kvalitet, är yt- och kostnadseffektiva samt möter nuvarande och framtida krav på äldreboendens utformning. ■

Marknadsvärde per land



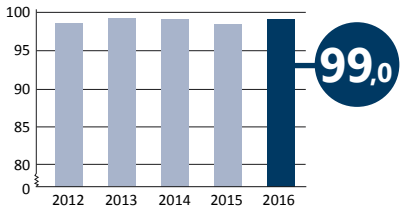
Kontrakterad årshyra per kundkategori



Andel av fastighetsvärdet

40%

Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Antal fastigheter	109
Fastighetsvärde	10 947 mkr
Uthyrningsbar yta	527 tkvm
Återstående löptid	9,4 år
Hyresintäkter	656 mkr
Direktavkastning	5,7 %

Utbildning

Bestånd och hyresgäster

Utbildning är Hemsös näst största fastighetskategori och utgjorde vid årsskiftet 32 procent av det totala fastighetsvärdet. Hemsö ägde 106 utbildningsfastigheter i Sverige och tre i Finland. Fastigheterna rymmer allt från förskola till högskola och avancerad forskning inom Life Science. Av den kontrakterade årshyran stod offentliga hyresgäster för 56 procent och privata skattefinansierade aktörer för 44 procent. I Sverige stod privata hyresgäster för 48 procent och offentliga hyresgäster för 52 procent av kontrakterad årshyra per 31 december 2016. I Finland stod offentliga aktörer för 97 procent och privata aktörer för tre procent av kontrakterad årshyra. I princip alla Hemsös privata hyresgäster i Sverige är skattefinansierade via den så kallade skolpengen. De största hyresgästerna i kategorin är Academedia, Mälardalens högskola och Upplands Väsby kommun.

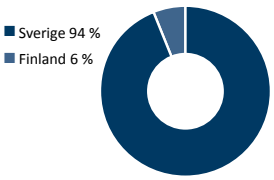
Efterfrågan

Behovet av utbildningslokaler i storstadsregionerna och de mest snabbväxande regionstäderna bedöms vara stort till följd av befolkningstillväxten. Fastighetskategorin har vuxit relativt snabbt, och är i dagsläget en betydande del av marknaden för samhällsfastigheter. Behovet av utbildningslokaler varierar över tid beroende på storleken på årskullarna. Hemsö har dock en stabil och hög uthyrningsgrad som vid årsskiftet uppgick till 96 procent. I de flesta städer där Hemsö äger fastigheter bedöms efterfrågan öka till följd av urbanisering och befolkningstillväxt.

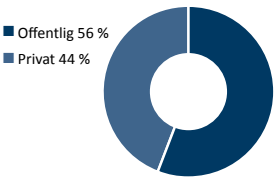
Hemsös kompetens

Mångfalden av skolor med olika pedagogiska inriktningar tillsammans med variationer i elevunderlaget från år till år ställer höga krav på lokalernas utformning och utomhusmiljöer. Tack vare många samarbeten med både offentliga och privata hyresgäster har Hemsö byggt upp en unik kompetens gällande utformning av utbildningslokaler. Hemsö verkar alltid i nära samarbete med sina hyresgäster och tar ett helhetsgrepp om mark, utomhusmiljö och inomhusmiljö kopplat till verksamhetens behov. ■

Marknadsvärde per land



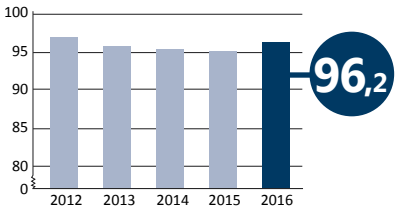
Kontrakterad årshyra per kundkategori



Andel av fastighetsvärdet

32%

Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Antal fastigheter	79
Fastighetsvärde	6 244 mkr
Uthyrningsbar yta	339 tkvm
Återstående löptid	4,4 år
Hyresintäkter	431 mkr
Direktavkastning	6,3 %

Vård

Bestånd och hyresgäster

Vårdfastigheter utgjorde vid årsskiftet 19 procent av Hemsös totala fastighetsvärde. Hemsö ägde 79 fastigheter inom kategorin varav 76 i Sverige och tre i Finland. Lokalerna inrymmer många olika verksamheter såsom vårdcentraler, tandvård, apotek, palliativ vård, LSS-boenden, rehab-kliniker, barnavårdscentraler, mödravårdscentraler, barn- och ungdomspsykiatri, jourcentraler och närsjukhus. Av den kontrakterade årshyran stod offentliga hyresgäster för 78 procent och privata skattefinansierade aktörer för 22 procent. I Sverige stod offentliga hyresgäster för 80 procent och privata aktörer för 20 procent av kontrakterad årshyra per 31 december 2016. I Finland stod offentliga och privata aktörer för 50 procent vardera av kontrakterad årshyra. Det största hyresgästerna i kategorin är Stockholms läns landsting, Västra Götalandsregionen och Karolinska Institutet.

Efterfrågan

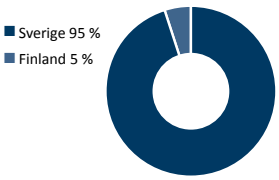
Behovet av lokaler för närsjukvård bedöms öka på sikt, framförallt i storstadsregioner eftersom de stora akutsjukhusen omdefinierar akutvård och hänvisar fler patienter till närsjukvård. Efterfrågan på vårdlokaler generellt ökar också i takt med ökande befolkning, nya behandlingsmöjligheter och allt fler äldre.

Den stabila och något ökande efterfrågan på vårdlokaler på Hemsös marknader bidrar till den höga uthyrningsgraden på 95 procent.

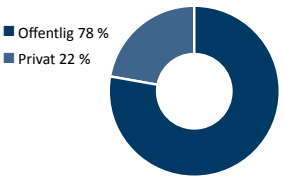
Hemsös kompetens

Hemsö har förvaltat och utvecklat vårdfastigheter tillsammans med hyresgäster under en lång tid och har god insikt i vad som krävs för att skapa en god vårdmiljö. Hemsö lägger stor vikt vid hyresgästernas verksamhetsspecifika behov. Hemsös breda utbud av vårdlokaler möjliggör nyetableringar och samlokaliseringar för kommuner, landsting och privata vårdoperatörer. ■

Marknadsvärde per land



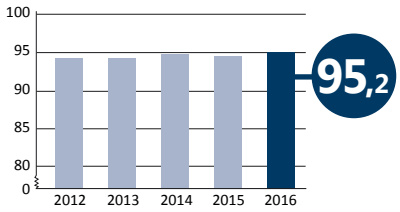
Kontrakterad årshyra per kundkategori

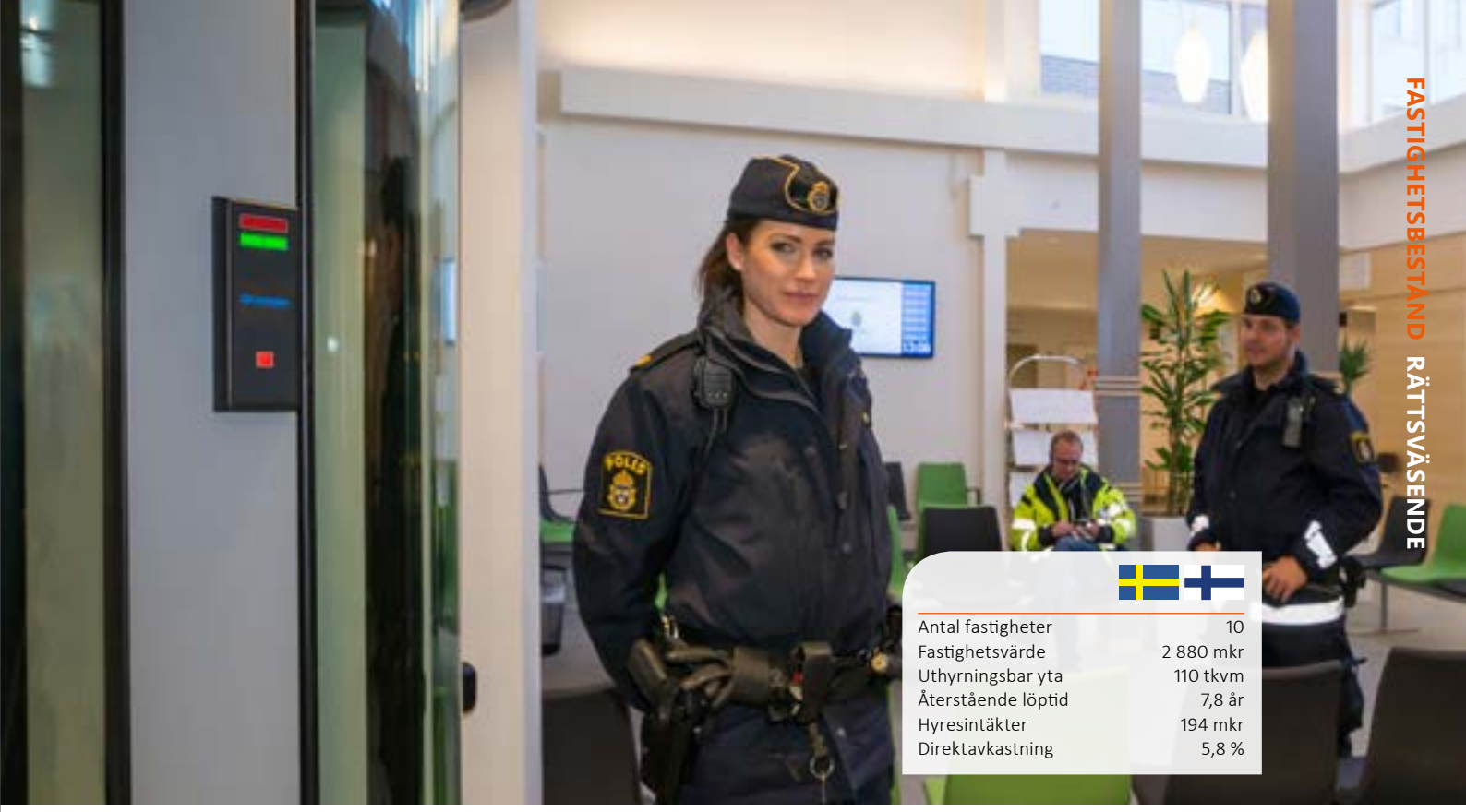


Andel av fastighetsvärdet

19%

Ekonomisk uthyrningsgrad, %





Antal fastigheter	10
Fastighetsvärde	2 880 mkr
Uthyrningsbar yta	110 tkvm
Återstående löptid	7,8 år
Hyresintäkter	194 mkr
Direktavkastning	5,8 %

Rättsväsende

Bestånd och hyresgäster

Fastigheter för rättsväsende utgjorde vid årsskiftet nio procent av Hemsös totala fastighetsvärde. Hemsö ägde nio fastigheter i Sverige och en i Finland. Fastigheterna som rymmer lokaler för polis, kriminalvård, tingsrätt och åklagare. Fastigheterna kännetecknas av en stor andel specialanpassade ytor med höga krav på säkerhet. Hyresgästerna väljer ofta att samlokalisera sig till så kallade rättscentrum, som kan inrymma polis, häktesverksamhet och domstol. Statliga myndigheter utgör majoriteten av Hemsös hyresgäster i Sverige och stod för 98 procent av kontrakterad årshyra vid utgången av året. I Finland stod offentliga hyresgäster för 100 procent. De största hyresgästerna i kategorin är Polismyndigheten, Domstolsverket och Kriminalvårdsstyrelsen.

Efterfrågan

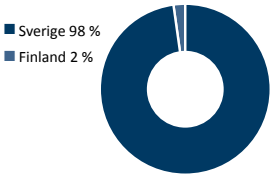
Efterfrågan på nya lokaler är stabil och ett antal nyproducerade fastigheter planeras de kommande åren, med fokus på regionstäder. Domstolar och polisen lämnar äldre fastigheter till förmån för nya mer ändamålsenliga lokaler. Det beror framförallt på förändrade krav på yteffektiva lokaler, den riksomfattande omorganisationen inom polisen samt säkerhet på grund av en högre hotbild mot rättsväsendet.

Efterfrågan på Hemsös marknader är stabil vilket bidrar till en uthyrningsgrad på 96 procent. Minskningen i uthyrningsgrad sedan 2013 beror på förvärvet av Tegen 6 i Solna vilken innehöll en vakans vid tillträdet.

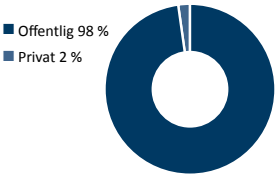
Hemsös kompetens

Verksamheter inom rättsväsendet kräver lokaler med stor andel specialanpassade ytor. Hyresgästerna ställer höga krav på säkerhet, tillgänglighet, utrymningsvägar och logistik. Därtill ställs specifika krav på exempelvis kommunikationscentraler, skjutbanor, häkten och rastgårdar. Hemsö har god förståelse för de krav som hyresgäster ställer på lokaler för rättsväsende och har även djupgående kunskap om de lagar och krav som omfattar dessa byggnader. ■

Marknadsvärde per land



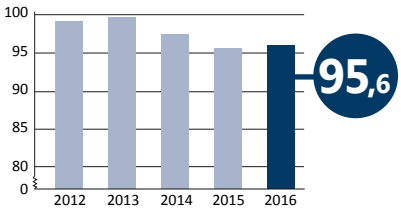
Kontrakterad årshyra per kundkategori



Andel av fastighetsvärdet

9%

Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Förvaltning

Hemsö förvaltar 356 fastigheter i Sverige, Tyskland och Finland. Hemsös storlek och den geografiska koncentrationen skapar förutsättningar för en effektiv och kundnära förvaltning.

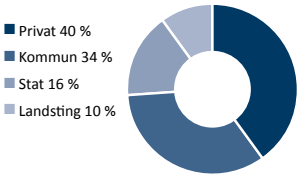
Stabila hyresgäster

Hemsös hyresgäster utgörs till 60 procent av stat, kommun och landsting. De resterande procenten utgörs till stor del av privata, skattefinansierade hyresgäster. De tre största enskilda hyresgästerna är Polismyndigheten, Attendo och Academedia. Andra stora hyresgäster är Stockholms läns landsting, Västra Götalandsregionen och Västerås Stad. Av den kontrakterade årshyran förfaller 55 procent 2022 och framåt. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgår till 8,1 år och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 97 procent. De långa hyresavtalen i kombination med betalningssäkra hyresgäster och en hög uthyrningsgrad bidrar till stabila hyresintäkter och minimala kreditförluster.

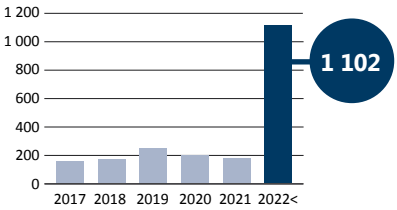
Effektiv förvaltning

Det arbete som inleddes 2015, med att skapa en enhetlig förvaltning i Sverige, har fortsatt under året. Tidigare har förvaltningen och fastighetsskötseln utförts på olika sätt i olika regioner. Arbetet har gått ut på att samordna processer, service och utförande till ett enhetligt erbjudande. Hemsö hanterar den tekniska förvaltningen, medan fastighetsskötseln har

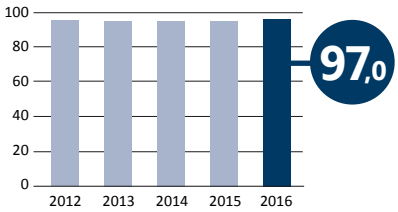
Kontrakterad årshyra per kundkategori, %



Hyresavtalens förfallostruktur, mkr/år



Uthyrningsgrad, %



handlats upp från externa leverantörer. Ett stort fokus har i år lagts på att minska antalet leverantörer av fastighetsskötsel för att uppnå en effektivare styrning och en enhetlig hög kvalitet och servicegrad. Tidigare har fastighetsskötseln upphandlats lokalt vilket inneburit variationer i utförande och kvalitet. Upphandlingen påbörjades i början av året och kommer vara helt färdig i början av 2017. Den ska resultera i tre olika leverantörer för hela Sverige. Målet är att Hemsös förvaltning skall ha samma höga kvalitet oavsett var fastigheten är belägen.

Nöjda hyresgäster

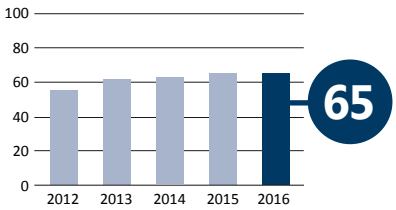
En enhetlig och centralt styrd fastighetsskötsel frigör även tid för Hemsös förvaltare och tekniska förvaltare att fokusera än mer på hyresgästen och värdeskapande insatser. Hemsö har i Sverige kundansvariga med specifikt ansvar för de större hyresgästerna såsom kommuner, landsting och privata hyresgäster exempelvis Attendo, Academedia och Internationella Engelska Skolan. Förvaltningen har löpande kontakt med hyresgästerna för att fånga upp hyresgästens behov och synpunkter. Det skapar en trygghet och bidrar till långsiktiga relationer.

För att mäta kundnöjdhet och identifiera möjligheter till förbättringar genomförs årligen en kundundersökning. Resultatet från undersökningen sammanfattas i ett Nöjd Kund Index (NKI). Hemsös senaste NKI-mätning i Sverige genomfördes i december 2016 och resultatet blev 65, vilket är i nivå med föregående mätning. Bemötande, fastighetskvalitet och underhåll har störst påverkan på den övergripande kundnöjdheten och är de områden som kunderna anser viktigast. Hemsö lägger stor vikt vid den återkoppling kunderna ger och arbetar aktivt för att ständigt förbättra sin verksamhet och sitt erbjudande.

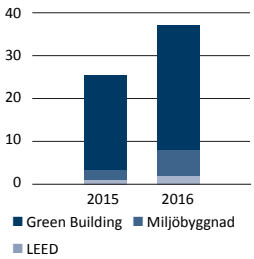
Certifiering

I befintligt bestånd har Hemsö arbetat systematiskt med energicertifiering enligt Green Building. Certifieringen garanterar att en energibesparing om

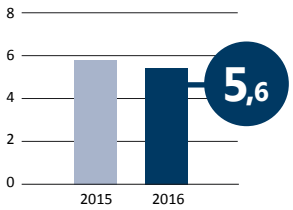
Nöjd Kund Index



Antal certifierade byggnader, st

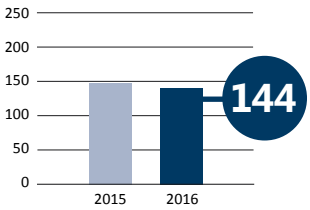


Klimatpåverkan/ uthyrbar area*



* Klimatpåverkan per uthyrbar area (kgCO2e/m²)

Energianvändning, Kwh/m² 1) 2)



1) Inklusive verksamhetsel, normalårskorrigerat för värme

2) Ytan avser uppvärmd yta (A-temp)

minst 25 procent har uppnåtts och är ett kvitto på ett framgångsrikt arbete med att minska såväl energianvändningen som klimatpåverkan. Under 2016 har Hemsö certifierat sju fastigheter och har därmed totalt 29 fastigheter certifierade enligt Green Building. Hemsö har dessutom förvärvat två fastigheter som är certifierade enligt LEED Gold. Hemsö planerar att utvärdera möjligheten att certifiera befintligt bestånd enligt ett certifieringssystem som innefattar fler parametrar än bara energi.

Energieffektivisering

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

En övervägande del av den använda energin, 60 procent, används för uppvärmning av fastigheter. Målet är att minska energianvändningen per kvadratmeter med 30 procent till 2020 jämfört med 2012. Arbetet går enligt plan och sedan 2012 har energiförbrukningen minskat med tolv procent. Hemsö har under en längre tid arbetat med att fasa ut icke förnyelsebara energikällor och köper endast ursprungsmärkt el från vattenkraft. Uppvärmning sker i huvudsak genom fjärrvärme, men andelen fastigheter som värms av geoenergi ökar, vilket har en positiv effekt på Hemsös klimatpåverkan. I Hemsös verksamhet utgör fjärrvärme och naturgas för uppvärmning av fastigheterna den största utsläppskällan kopplat till klimatpåverkan. Hemsö kommer under 2017 ta fram en strategi för att ytterligare minska klimatpåverkan från verksamheten.

Krav på leverantörer

Hemsös primära leverantörer utgörs av entreprenörer för projektutveckling och fastighetsdrift samt leverantörer av el och värme. Inköpsarbetet präglas av hög etik, respekt för mänskliga rättigheter, affärsmässighet, objektivitet och likabehandling. Hemsös leverantörer ska agera enligt fastställda krav på exempelvis hållbarhet, kvalitet, tillförlitlighet och service.

Hållbar förvaltning

Hemsö har genom ett pilotprojekt etablerat tjänsten hållbarhetsförvaltare för att öka fokus på hållbarhet i dialogen med hyresgästerna. Hållbarhetsförvaltaren har drivit flera projekt under året, däribland workshops med hyresgäster för att öka samverkan kring hållbarhetsfrågor.

Hemsö har under en längre tid arbetat för att erbjuda hyresgäster system för sortering av avfall i olika fraktioner samt även med att minimera avfall vid nyproduktion. En optimerad avfallshantering ger utöver miljövinster även lägre kostnader för hantering.

Hemsö har en nollvision vad gäller olycksfall relaterade till fastigheterna. Skyddsronder och besiktningar genomförs i samtliga fastigheter för att kontrollera exempelvis brandsäkerhet och brandskyddsutrustning. Under 2016 har inga olyckor med koppling till Hemsös fastighetsägaransvar inträffat.

Fokus 2017

Det nya funktionsbaserade driftavtal som upphandlats ska implementeras för att uppnå en ökad kundnöjdhet, lägre energiförbrukning och ett kontinuerligt förbättringsarbete.

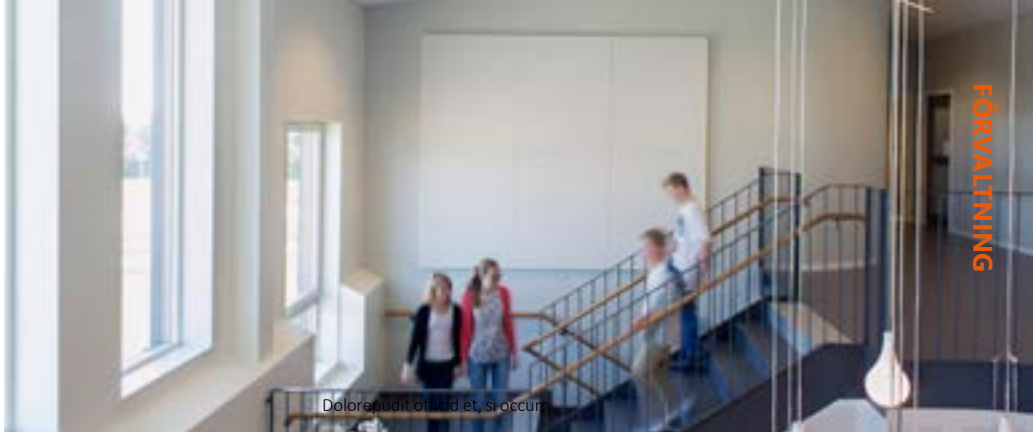
Investeringstakten i energiprojekt kommer att vara hög för att uppnå de mål som antagits. Energianvändningen per kvadratmeter minskar löpande och det finns en väl utarbetad strategi för att utvecklingen ska fortsätta i rätt riktning.

I Finland har Hemsö utrett förutsättningarna för att arbeta med miljöcertifiering och kommer under 2017 att besluta om vilket certifieringssystem som ska användas. Att fortsätta utveckla relationen och samarbetet med befintliga och potentiella hyresgäster är också prioriterat.

I Tyskland har det tillsatts en teknisk förvaltare som ansvarar för att stötta hyresgästerna i arbetet med att underhålla och utveckla fastigheterna. Tillsammans med hyresgästerna kommer en inventering ske för att identifiera möjligheterna för både verksamheten och fastigheten att utvecklas hållbart. ■

Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresgästkategori	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel av kontrakterad årshyra, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	131	5,6	25
Attendo	Privat	116	5,0	64
Academedia	Privat	113	4,8	25
Stockholms läns landsting	Landsting	111	4,8	73
Västra Götalandsregionen	Landsting	78	3,3	88
Västerås stad	Kommun	68	2,9	15
Norrköpings kommun	Kommun	60	2,6	25
Mälardalens högskola	Stat	52	2,3	2
AWO (Tyskland)	Privat	50	2,2	6
HEWAG (Tyskland)	Privat	50	2,1	9
Region Gotland	Kommun	43	1,8	9
Upplands Väsby kommun	Kommun	39	1,7	4
Gävle kommun	Kommun	38	1,7	16
Uppsala kommun	Kommun	36	1,6	22
Nacka kommun	Kommun	36	1,5	14
Domstolsverket	Stat	35	1,5	10
Kungliga Tekniska högskolan	Stat	35	1,5	1
Kunskapsskolan	Privat	34	1,5	6
Linköpings kommun	Kommun	33	1,4	18
Täby kommun	Kommun	33	1,4	8
Summa		**1 191**	**51,2**	**440**



Dolorepudit officid et, si occum

»Många kommuner nappade och vi lyckades tillsammans erbjuda en bra boendemiljö för många av barnen.«

Frida Ahnstedt, Kundansvarig, Hemsö

Under framförallt 2015, men också 2016 skedde det en stor tillströmning av flyktingar och särskilt ensamkommande flyktingbarn till Sverige. Hemsö hade vid det tillfället ett antal mindre vårdfastigheter med vakanta lokaler i region Väst. Hemsö erbjöd därför kommunerna att använda dessa till HVB-hem för ensamkommande barn. I ett kritiskt läge valde Hemsö att ta stafettpinnen och agera. Frida Ahnstedt, uthyrningsansvarig i region Väst löste tillsammans med sina kollegor situationen på ett föredömligt sätt.

– Kommunerna hade mycket svårt att få fram boenden till alla ensamkommande barn. Vi tog då beslutet att försöka hjälpa kommunerna genom att bygga om de vakanta vårdfastigheterna till HVB-hem.

Vi sökte med ljus och lykta efter vilka krav som fanns för att få göra om fastigheterna till HVB-hem, men ingen instans kunde ge något fullständigt svar. Vi beslutade oss då för att helt enkelt bli den instans som hade fullständig koll på vilka krav som gällde. Sagt och gjort. Vi paketerade sedan vårt erbjudande till flera kommuner för att lösa deras akuta problem med boenden för ensamkommande barn. Många kommuner nappade på erbjudandet och vi lyckades tillsammans erbjuda en bra boendemiljö för många av barnen.

Initiativet innebar att barnen fick någonstans att bo, att kommunen löste en del av sin bostadsbrist och att Hemsös vakanta lokaler fick en hyresgäst. ■

NOVUM

Projektutveckling

Hemsö har en unik kunskap om och erfarenhet av att utveckla och förvalta en väl fungerande skola eller ett äldreboende.

Stor efterfrågan i landets kommuner

Två tredjedelar av Sveriges kommuner har akut brist på skollokaler. Klasserna blir större och elever undervisas i tillfälliga moduler och andra lokaler som inte är anpassade för skolverksamhet. Enligt en undersökning gjord av Dagens Samhälle i juni 2016 behöver över 80 procent av Sveriges kommuner fler skolor på tre års sikt. Enligt samma undersökning ska landets 20 största kommuner bygga minst 45 nya skolor de närmaste tre åren.

Många offentliga aktörer har även ett stort behov av om- och tillbyggnation i sitt befintliga fastighetsbestånd. Skolor, äldreboenden och vårdfastigheter som är uppförda främst under 60- och 70-talet behöver genomgå omfattande ombyggnationer för att anpassas till dagens krav och förändrade arbetsmetoder. Den höga nyproduktionstakten kommer att ta stora ekonomiska och personella resurser i anspråk. Många kommuner väljer att öka andelen inhyrda ytor för samhällsservice eller att helt lägga ut fastighetsägande, förvaltning och verksamhetsutövning på privata aktörer.

Bred erfarenhet och kompetens

För flertalet kommuner och landsting sker nybyggnation med flera års mellanrum. Hemsö däremot, utvecklar varje år flertalet samhällsfastigheter runt om i landet. Vid årsskiftet hade Hemsö nio pågående projekt inom kategorin utbildning, åtta inom äldreboende och fem inom vård. Det ger Hemsö en bred

Pågående större projekt Utbildning

9 st

Pågående större projekt Vård

5 st

Pågående större projekt Äldreboende

8 st

kunskap om och erfarenhet av att utveckla fastigheter som är hållbara över tid, verksamhetsanpassade och har en god förvaltningsekonomi. Projektutvecklingen sker både i egen regi och i samverkan med partnerföretag.

Att Hemsö både utvecklar och förvaltar samhällsfastigheter ger en unik kunskap och förståelse för vad som krävs för att driva en väl fungerande skola eller ett äldreboende. Utveckling av fastigheterna sker i samverkan mellan projektutvecklare, förvaltare, tekniska förvaltare samt verksamhetsutövare och hyresgäst. Alla parter involveras tidigt i processen för att nå en samsyn avseende fastighetens utformning. Det borgar för en modern och ändamålsenlig fastighet med god funktionalitet ur både ett verksamhet- och förvaltningsperspektiv.

Projektportföljen

Hemsös beräknade återstående investeringsvolym uppgick vid årsskiftet till 2 910 mkr. Hemsö har under året färdigställt flera stora projekt såsom Technology and Health (Medicinaren 23) i Huddinge om 17 000 kvm och Grenverket i Lund om 13 000 kvm. Därtill har Hemsö etablerat en modern F-6 skola om 7 700 kvm med fullskalig idrottshall i Hjärup utanför Lund. Totalt har sex större projekt färdigställts under året, med en sammanlagd yta om 43 000 kvm och ett hyresvärde uppgående till 89 mkr. Samtliga färdigställda projekt har certifierats enligt Miljöbyggnad Silver.

Hemsö har många nya pågående projekt. Det största projektet är uppförandet av fastigheten Patienten 1 i Solna om 21 000 kvm. Hemsö genomför ett antal mindre projekt däribland en F-9 skola om 5 700 kvm med tillhörande idrottshall i Landskrona. Skolan, som är färdig till sommaren 2017, miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver. I Nacka genomfördes under året en stor affär där Hemsö kommer att äga, förvalta och utveckla en stor del av kommunens skolor. Att Hemsö fått det uppdraget av Nacka kommun är ett kvitto på Hemsös kunskap, kompetens och erfarenhet av att utveckla kvalitativa skolmiljöer.

Hållbar och effektiv process

En viktig del i Hemsös projektutvecklingsprocess är den löpande analysen av förutsättningarna i respektive kommun och lokalbehovens förändring över tid. Analysen inkluderar faktorer såsom demografi, offentlig ekonomi, arbetsmarknad och fastighetsmarknad. Hemsö har utvecklat en gedigen kunskap och förståelse för hur olika verksamheters behov och krav kan tillfredsställas på ett kostnadseffektivt sätt.

Hemsös ambition är att all nyproduktion ska miljöcertifieras, främst enligt det svenska systemet Miljöbyggnad som fokuserar på energi, inomhusmiljö och materialval. Under 2016 har hela projektutvecklingsprocessen genomlysts för att identifiera och hantera hållbarhetsaspekter, som inte omfattas av Miljöbyggnadssystemet, men som är av väsentlig betydelse.

Utöver miljöpåverkan i form av resursförbrukning av råvaror och energi påverkar byggmaterial miljö och hälsa, genom sitt innehåll av kemikalier. De produkter som används ska därför ha lång livslängd, vara lätta att återvinna och inte innehålla miljöfarliga ämnen. För att säkerställa detta använder Hemsö databasen SundaHus Miljödata. Hemsö ställer krav på att material och produkter ska inneha bedömningarna A och B i SundaHus. Under 2016 har 89 procent av bedömda produkter i genomförda projekt bedömning A och B. I vissa fall godkänns avvikelser efter en särskild utvärdering, exempelvis när det inte finns alternativ att tillgå på marknaden. Målsättningen är att SundaHus även ska användas vid ombyggnationer och i löpande underhåll av fastigheterna.

Vitartes

Vitartes är ett dotterbolag med fokus på projektutveckling med inriktning på Life Science. Målsättningen är att skapa en ledande aktör för utveckling och uppförande av Life Sciencefastigheter. Efter att fastigheten är färdigställd blir Hemsö långsiktig ägare av fastigheten. 2016 har varit ett händelserikt år för Vitartes. Den första etappen, fastigheten Technology and Health (Medicinaren 23) i Huddinge, färdigställdes för hyresgästerna KTH och Röda Korsets högskola. När även den andra etappen, Medicinaren 25, står färdig uppgår projektet till 45 000 kvm. Vitartes har under året även fått i uppdrag att uppföra fastigheten Patienten 1 i Hagastaden i Solna där nya S:t Eriks ögonsjukhus kommer att etablera sig.

Fokus och utveckling 2017

Utvecklingen går mot att ny-, till- och ombyggnation utgör en del av affären vid fastighetsförvärv. Många hyresgäster har ett behov av att modernisera sitt bestånd och det handlar i första hand om att bevara och bygga om förvärvade fastigheter. Hemsö har god erfarenhet av att göra bedömningar om vad som är värt att bygga vidare på och vad som bör rivas. Det är ett viktigt förfarande för att minska resursanvändningen samt säkerställa en långsiktigt hållbar investering.

Hemsö fortsätter att utveckla nya fastigheter och tar med viktiga erfarenheter in i nästa projekt. För att uppnå en kostnads- och tidseffektiv process är ambitionen att standardisera erbjudandet inom främst skolor och äldreboenden. Flexibiliteten för enskilda hyresgästers önskemål kvarstår dock som en viktig del i erbjudandet. ■

Tio största pågående projekten 2016

Kommun	Fastighet	Fastighets-kategori	Projekt-yta, kvm	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Projekttyp	Ökning i hyres-värde efter projekt, mkr	Uthyrnings-grad, %	Beräknat färdigt, år
Solna	Patienten 1 [1]	Vård	21 000	1 627	1 255	Nyproduktion	82	74	2019
Huddinge	Medicinaren 25 [1]	Utbildning	19 000	829	396	Nyproduktion	61	81	2018
Stockholm	Princeton 1 [1, 2]	Vård	–	320	266	Nyproduktion	77	0	2020
Solna	Älgörten 1	Utbildning	5 900	200	102	Nyproduktion	12	100	2017
Landskrona	Borstahusen 1:9	Utbildning	5 700	180	100	Nyproduktion	14	100	2017
Norrköping	Sandbyhov 30	Äldreboende	6 100	170	105	Nyproduktion	11	100	2018
Tyresö	Krusmyntan 1	Äldreboende	5 500	168	121	Nyproduktion	10	100	2018
Södertälje	Hantverkaren 2	Äldreboende	3 800	155	27	Nyproduktion	8	100	2018
Göteborg	Lindholmen 36:1	Vård	4 100	133	18	Nyproduktion	9	70	2017
Växjö	Korpen 9	Äldreboende	3 600	128	125	Nyproduktion	8	100	2018
Summa			**74 700**	**3 910**	**2 515**		**292**		

1. Projekten bedrivs i bolag samägda med SveaNor. 2. Beräknad investering avser endast beslutat projekt. Beslut om uppförande av byggnad ej taget.

Några av Hemsös projekt

Widénska gymnasiet, Västerås

Fastighetskategori: Utbildning
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 5 800 kvm
Uthyrt vid byggstart: 100 %
Projektbeskrivning: Hemsö har fått i uppdrag att uppföra Widénska gymnasiet av Västerås Stad. Den nya byggnadens kompakta byggnadsform skapar en närhet mellan alla delar av verksamheten. Det kommer att finnas en inre gata som fungerar som en mötesplats med ett café samt sittplatser för umgänge och studier på broar och balkonger. Skolan kommer att ha plats för 480 elever och Västerås Stad har tecknat ett hyresavtal på 15 år. Projektet ska vara färdigställt under tredje kvartalet 2018.

Älgörten 1, Solna

Fastighetskategori: Utbildning
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 5 900 kvm
Uthyrt vid byggstart: 100 %
Projektbeskrivning: Den sammantagna idén med konceptet ”Skolan mitt i byn” är att den ska bli en angelägenhet för det omkringliggande lokalsamhället och bidra till att samhället utvecklas på ett sätt som är till gagn för barn, ungdomar, vuxna och samhället i stort. Byggnaderna kommer certifieras enligt Miljöbyggnad nivå Silver och hyresgäst är Raoul Wallenbergskolan som tecknat ett hyresavtal på 30 år. Projektet ska vara färdigställt under andra kvartalet 2017.

Munken, Motala

Fastighetskategori: Äldreboende
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 3 800 kvm
Uthyrt vid byggstart: 100 %
Projektbeskrivning: Trygghetsboendet utgörs av små 1-2-rumslägenheter, anpassade för äldre personer med behov av tillgänglighet och trygghet. Bredvid trygghetsboendet byggs ett LSS-boende med sex lägenheter samt en administrativ byggnad med bland annat hemtjänst. Byggnaden kommer certifieras enligt Miljöbyggnad nivå Silver och hyresgäst är Motala kommun som tecknat ett hyresavtal på 25 år. Projektet ska vara färdigställt under första kvartalet 2017.

Intressentdialog

Hemsös intressenter skapar på olika sätt förutsättningar för vår verksamhet. En nära dialog med intressenterna bidrar med kunskap om deras behov och önskemål.

Hemsös viktigaste intressenter är grupper som påverkas av företagets verksamhet och grupper vars handlingar kan påverka Hemsös verksamhet. Intressenterna har ett väsentligt inflytande på vilka hållbarhetsaspekter Hemsö ska fokusera på. Genom samarbete och en öppen dialog med intressenterna kan Hemsö utveckla och förbättra sitt hållbarhetsarbete. Under 2015 gjordes en översyn av vilka grupper som utgör Hemsös prioriterade intressenter ur ett hållbarhetsperspektiv varvid lokalsamhälle och intresseorganisationer lyftes fram som ytterligare intressentgrupper. I samband med denna översyn genomfördes också en enkätundersökning för intressenter kopplat till Hemsös hållbarhetsarbete med fokus på hyresgäster, medarbetare och leverantörer.

Fördjupad dialog

Hemsö har under 2016 tagit fram ett ramverk för hållbara obligationer. I samband med detta arbete har en fördjupad dialog kring hållbarhetsfrågor förts med olika långivare. Med hyresgäster sker dialogen i olika former. Förvaltningen har tät kontakt med hyresgästerna för att fånga upp deras behov och synpunkter. Utöver den löpande kontakten genomförs regelbundna möten med hyresgästen för att diskutera fastighetens skick och eventuellt behov av underhåll. Dialog sker även genom regelbundna kundundersökningar och andra forum som till exempel seminarier. ■

Intressent	Huvudsakliga dialogtillfällen	Intressentens förväntningar på Hemsö
Hyresgäster	• Regelbundna hyresgästmöten. • Årlig kundundersökning, NKI. • Löpande dialog i samband med förvaltning. • Hemsida och informationsmaterial. • Seminarier kring specifika frågor.	• En långsiktig förvaltning som erbjuder ändamålsenliga samhällsfastigheter. • Ansvarstagande och kunnig hyresvärd med kundens behov i fokus.
Investerare	• Enskilda möten. • Finansiella rapporter. • Kapitalmarknadspresentationer.	• God ekonomisk förvaltning och hög standard på redovisning i enlighet med bolagets policy, krav och lagar.
Ägare	• Styrelsemöten. • Årsstämma. • Ägarpolicy. • Dialogmöten om hållbarhet.	• Långsiktigt stabil avkastning med hänsyn till miljö och samhälle.
Medarbetare	• I den dagliga verksamheten. • Årliga medarbetarsamtal och uppföljning av dessa samt medarbetarundersökning. • Intranät, konferenser. • Fackliga forum.	• Stabil och långsiktig arbetsgivare med bra anställningsvillkor, arbetsmiljö och utvecklingsmöjligheter. • Möjlighet att engagera sig i samhällsutveckling.
Samhället	• Engagemang i forskningsprojekt. • Engagemang i intresse- och branschorganisationer samt samverkan med andra fastighetsbolag för att bidra till utveckling.	• Drivande för hållbar utveckling inom segmentet samhällsfastigheter. • Systematiskt arbete för att minimera negativ miljöpåverkan.
Leverantörer	• Vid upphandling, beställningar och leverantörsmöten.	• Tydliga krav i samband med avtalstecknande samt uppföljning av att kraven följs. • Långsiktig samarbetspartner.
Beslutsfattare inom kommuner och landsting	• Enskilda möten. • I löpande kommunikation via finansiella rapporter, PR, branschdagar och mässor.	• Långsiktigt agerande som ägare, i relationer och i förvaltning, med god förståelse för kundens verksamhet och behov.

Hållbart företagande

Hemsös hållbarhetsarbete utgår från de för verksamheten och intressenterna viktigaste hållbarhetsfrågorna. Målsättningen är att skapa attraktiva, trygga och hälsosamma miljöer för våra hyresgäster.

Hållbar styrning

Utgångspunkten för hållbarhetsarbetet är Hemsös hållbarhetspolicy som innehåller övergripande ställningstaganden för hur Hemsö ska utveckla sin verksamhet kopplat till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Hemsös hållbarhetsarbete styrs också av ett flertal andra riktlinjer, rutiner och instruktioner som rör till exempel arbetsmiljö, materialval och avfall. Hemsös målsättning är att hållbarhetsarbetet ska vara helt integrerat i verksamhetsstyrningen. Hållbarhetsarbetet samordnas av Hemsös hållbarhetsansvarige och fastighetschefen, som även är ansvarig för hållbarhet i koncernledningen. För fastighetsrelaterade hållbarhetsfrågor i Finland och Tyskland ansvarar respektive lands regionchef.

Värdegrund

Hemsös verksamhet bedrivs utifrån värdeorden närvarande, utvecklande och ansvarstagande. Dessa värderingar ska genomsyra hur Hemsös medarbetare agerar både internt och i externa kontakter. Hemsö tar avstånd från korruption och oetiskt handlande. Motsvarande värderingar och principer förväntas även av leverantörer, affärspartner och andra samarbetsparter. För att motverka risken för korruption har Hemsö rutiner för inköp och attestregler. Under 2016 har inga korruptionsincidenter med koppling till Hemsös verksamhet rapporterats. För att tydliggöra de viktigaste ställningstagandena kopplat till affärsetik har ett arbete med att ta fram en intern uppförandekod påbörjats. Under 2017 kommer samtliga medarbetare utbildas i den nya uppförandekoden.

Hemsö har under 2016 infört en whistle blowing-funktion med syfte att underlätta för interna och externa intressenter att anonymt anmäla misstanke om oetiskt agerande och oegentligheter gällande Hemsös verksamhet.

Väsentlighetsanalys

Hemsös hållbarhetsarbete bygger på de för verksamheten och intressenterna mest väsentliga hållbarhetsaspekterna. Under 2015 genomfördes en väsentlighetsanalys med syfte att identifiera de viktigaste hållbarhetsfrågorna för verksamheten. Analysen genomfördes i form av en intern workshop med nyckelpersoner för Hemsös hållbarhetsarbete och en enkätundersökning för Hemsös prioriterade intressenter. De hållbarhetsaspekter som har värderats högt både av Hemsö och de externa intressenterna utgör Hemsös väsentliga hållbarhetsaspekter. Dessa frågor ska Hemsö fokusera på i sitt arbete och i sin kommunikation. Hållbarhetsarbetets inriktning granskas årligen som en del av Hemsös omvärldsanalys- och strategiarbete.

Hemsös väsentliga hållbarhetsaspekter kan sammanfattas enligt nedan:

- trygga och hälsosamma miljöer i våra fastigheter
- attraktiv arbetsgivare för befintliga och potentiella medarbetare
- bidra till utveckling genom medvetna och genomtänkta val
- effektiv resursanvändning
- ansvar för eventuell negativ påverkan på hälsa och/eller miljö
- kompetens inom hållbarhet genom utbildning och kommunikation
- långsiktigt hållbar ekonomisk tillväxt enligt avkastningskrav.

GRESB Green Star

Hemsö rapporterar sedan 2014 sitt hållbarhetsarbete i enlighet med GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) och förbättrade mellan 2014 och 2015 sitt resultat med åtta procent. Målsättningen var att till 2017 nå GRESB Green Star som är den högsta GRESB-nivån, något som Hemsö uppnådde redan under 2016. Målsättningen är nu att fortsätta utveckla hållbarhetsarbetet och förbättra resultatet ytterligare.

GRESB
2016

Samhällsengagemang

Som långsiktig ägare, förvaltare och utvecklare av samhällsfastigheter har Hemsö ett stort engagemang i frågor kopplat till hållbar samhällsutveckling. Hemsö deltar därför i en rad olika samarbeten och i forskningsprojekt. Hemsö deltar exempelvis i Stockholm stads forum för hållbara fastigheter, där de 16 största fastighetsägarna samverkar tillsammans med Stockholms stad för att öka fokus på hållbar utveckling i branschen. Forumet är part i ett forskningsprojekt med forskare från Mälardalens högskola som syftar till samverkan mellan hyresgäst och fastighetsägare för att utveckla en hållbar förvaltning.

Hemsö engagerar sig även i till exempel utemiljöns betydelse för inlärning och välbefinnande och möjligheterna att med så kallade ”multi-hus” där flera olika verksamheter inryms i samma byggnad. Genom att samla olika typer av verksamheter skapas mötesplatser mellan generationer och grupper och byggnaderna kan utnyttjas ett större antal av dygnets timmar. Det bidrar till ökad trygghet och förbättrad resurshushållning att dela på utrymmen så som till exempel matsal, samlingslokal och receptionsfunktion.

Hemsö har också ett mål om att varje år ge minst tio personer som står långt från arbetsmarknaden värdefull arbetslivserfarenhet. Det kan bland annat handla om praktikplatser och arbetsträning.

Under 2016 har ett samarbete med organisationen Just Arrived inletts. Just Arrived sammanför nyanlända med svenska företag som behöver extra resurser. Samarbetet har under året medfört att tre personer fått arbeta på Hemsö inom finans, transaktion och IT. Hemsös medarbetare har också erbjudits möjlighet att på arbetstid arbeta ideellt med till exempel flyktinghjälp. Utöver detta har Hemsö under 2016 även samarbetat med BRIS.

Sponsring

När det gäller sponsring prioriterar Hemsö att insatserna riktas till särskilt utsatta grupper. Medel ska gå till verksamheter och initiativ som skapar samhällsnytta och som följer Hemsös värderingar. Varje år delas också Hemsögåvan ut. Denna gåva går till verksamheter i Hemsös fastigheter och gick 2016 till ensamkommande flyktingbarn på några av Hemsös asylboenden. ■

Medarbetare

Kulturen på Hemsö präglas av eget ansvar, prestigelöshet och en passion för det värde Hemsös fastigheter tillför samhället.

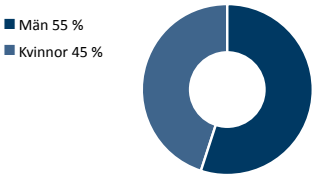
Attraktiv arbetsplats

Hemsö lägger stort fokus på att skapa en attraktiv arbetsplats för att attrahera nya samt behålla befintliga medarbetare. Hållbart företagande, vilket innebär att arbeta för ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbart samhälle, är idag en nyckelfaktor för att attrahera nya medarbetare. Värderingar och hållbarhetsarbete blir allt viktigare i valet av arbetsgivare.

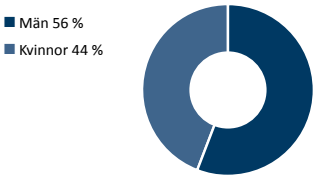
Hemsö erbjuder kontinuerlig kompetensutveckling genom att bland annat ge medarbetarna utökade och mer avancerade arbetsuppgifter samt genom utbildningar och seminarier. Till grund för den professionella utvecklingen har alla medarbetare en individuell utvecklingsplan som fastställs vid det årliga medarbetarsamtalet. Utvecklingsplanerna används också för att säkerställa att företaget har rätt kompetens på kort och lång sikt. Under året har flera medarbetare rekryterats till nya roller internt, vilket är ett gott betyg på möjligheten att utvecklas inom företaget.

För att attrahera unga talanger deltar Hemsö varje år på arbetsmarknadsdagar på KTH och Lunds universitet. Hemsö erbjuder även sommarjobb, praktik och examensarbete till flera unga studenter inom samhällsbyggnad och förvaltning.

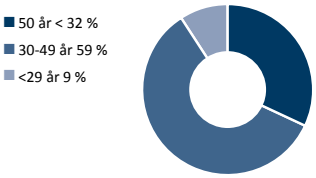
Könsfördelning chefer, %



Könsfördelning totalt, %



Åldersfördelning, %



Under 2016 anställde Hemsö sin andra trainee och flera unga talanger. För Hemsö är det viktigt att anställa människor med olika perspektiv och erfarenheter. Det bidrar till mångfald och ett mer dynamiskt arbetsklimat.

Utvecklande ledarskap

Hemsö har ett ledarutvecklingsprogram som syftar till att utveckla ledarskapet utifrån Hemsös ledarskapsprofil samt skapa förutsättningar för nätverkande och samarbete mellan olika avdelningar. Under året arrangerades en chefsdag för alla medarbetare med personalansvar. Syftet var att gemensamt diskutera Hemsös ledarskapsfilosofi, utmaningar som chef samt hur Hemsös ledarskap kan utvecklas framöver. Ledare på Hemsö ska vara en förebild och agera enligt Hemsös värderingar. Ett ansvarstagande ledarskap och en utvecklad förmåga till samarbete skapar en effektiv organisation som attraherar de bästa medarbetarna.

Långsiktigt och strategiskt

HR-arbetet inom Hemsö är långsiktigt och målstyrt. HR-chefen som ingår i ledningsgruppen ansvarar för det övergripande strategiska HR-arbetet. Utgångspunkten för HR-arbetet är Hemsös strategiska inriktning och affärsplan samt policydokument inom medarbetarområdet.

Engagemang

Kulturen på Hemsö präglas av eget ansvar, prestigelöshet och en passion för det värde Hemsös fastigheter tillför samhället. Det innebär exempelvis att alla medarbetare ges möjlighet att påverka sin egen roll, men även verksamheten i övrigt. Det lägger grunden för engagerade och motiverade medarbetare. En viktig del i att bygga en gemensam värdegrund är Hemsöskolan. I Hemsöskolan får alla medarbetare genomgå praktiska och teoretiska övningar för att förstå och lära sig Hemsös värdeord – närvarande, ansvarstagande och utvecklande. Årligen genomförs också Hemsödagen, en intern konferens för alla medarbetare med fokus på strategiskt viktiga frågor och förändringar i omvärlden som påverkar verksamheten.

Den senaste medarbetarundersökningen som genomfördes under 2016 visar att Hemsös MMI (Motiverad Medarbetar Index) uppgick till 92. Hemsös mål är en nivå om minst 90. Hemsös höga värden för arbetsklimat och engagemang hos

Ola Kraft, Förvaltare

Vilka styrkor ser du i Hemsö?

Det vi jobbar bra med är våra tre kärnvärden, närvarande, ansvarstagande och utvecklande, som är utgångspunkten i allt arbete. Framförallt eftersom vi är lokala och närvarande på orten. Det får vi även bekräftat från våra hyresgäster.

Vad är dina fokusområden?

Min huvudsakliga uppgift är att ansvara för kundkontakten, att se affärsmöjligheterna och att fylla vakanser. Det innebär bland annat hyresförhandlingar och att driva projekt som gäller hyresgästanpassningar. När det handlar om större projekt som till exempel Hälsans hus i Kungshamn så är det jag som ansvarar för projektet gentemot hyresgästerna.

Varför valde du Hemsö?

Jag såg en jobbannons om en ledig tjänst på Hemsö. Jag tyckte att Hemsö verkade vara ett spännande företag och att jobbet verkade intressant. Dessutom träffade jag en person som hade positiva erfarenheter av bolaget. Jag ville arbeta med fastigheter som kärnverksamhet och utveckla mig mer inom fastighetsförvaltning och min affärsmässiga kompetens. Dessutom fanns tjänsten i Uddevalla och jag själv bor i Trollhättan som är nära och bra.

Jenny Danell, Trainee

Vilka styrkor ser du i Hemsö?

Jag ser Hemsö som ett företag som växer och hela tiden utvecklas. Det är verkligen kul att få jobba i ett sådant företag, inte minst tack vare alla trevliga och engagerade kollegor.

Vad är dina fokusområden?

Jag började som trainee i slutet av augusti 2016 och det är inte bestämt vad jag kommer att fokusera på när traineeperioden slut. Men under traineeåret kommer jag arbeta på hela bolaget men störst fokus ligger på förvaltning, projektutveckling samt strategi och transaktion. Hittills har jag jobbat inom ekonomi, kommunikation, hållbarhet och förvaltning.

Varför valde du Hemsö?

Jag studerade till civilingenjör i samhällsbyggnad på KTH med inriktning mot fastighetsekonomi och fastighetsjuridik, så intresset för fastighetsbranschen fanns där. Jag hade hört talas om Hemsö och sett dem på arbetsmarknadsdagar på universitetet så när de annonserade om en traineetjänst sökte jag direkt. Det som lockade mig allra mest med den här tjänsten var att man får möjlighet skaffa sig erfarenhet från så många olika områden. Det är väldigt varierande, vilket både är utmanande och kul och gör att man får en bra översikt av ett fastighetsbolag redan i början av sin karriär.

medarbetarna har bidragit till arbetsplatsens höga helhetsbetyg. Efter mätningen följer ett gediget arbete med att gå igenom resultatet i respektive avdelning och skapa handlingsplaner för att åstadkomma förbättringar.

Mångfald och jämställdhet

Variation vad gäller till exempel kön, ålder och bakgrund är viktig för Hemsös utveckling och konkurrenskraft. Vid all rekrytering tillämpas bolagets plan för mångfald och jämställdhet. Hemsö utgår från en grundsyn om alla människors lika värde och att alla oavsett exempelvis kön, etnisk och kulturell bakgrund, samt ålder ges samma möjligheter till utveckling. Under 2016 genomfördes en lönekartläggning som liksom föregående år visar att det inte finns någon löneskillnad som kan härledas till kön. Att skapa ett arbetsklimat som genomsyras av mångfald är ett långsiktigt och omfattande arbete. Det innefattar att skapa förutsättningar för att ta tillvara alla olika medarbetares individuella förmågor och tillgångar men även att arbeta förebyggande mot diskriminering, mobbning och fördomar.

Hälsa och balans

Hemsös målsättning är att ligga i framkant inom hälsa genom att arbeta proaktivt med arbetsmiljöfrågor och friskvård. Hemsö vill uppmuntra till balans mellan arbete och fritid, möjlighet till träning och ett långsiktigt fokus på hälsa. Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag och regelbundna hälsokontroller. Under året genomfördes också en träningstävling för att stimulera alla medarbetare till daglig fysisk aktivitet och motion. Långsiktigt bedöms motion ha positiva effekter på exempelvis fysiska och psykiska symptom så som stress. Under 2016 uppgick Hemsös frisknärvaro till 98,1 procent (97,5) Hemsö har under 2016 inte haft något olycksfall eller dödsfall som kan relateras till arbetet. ■

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Hemsö Fastighets AB (publ), org nr 556779-8169 avger härmed årsredovisning avseende verksamhetsåret 2016 för koncernen och moderbolaget.

Om verksamheten

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

Den 31 december 2016 ägde Hemsö 356 fastigheter med ett marknadsvärde om 33,6 mdkr. Fastigheterna finns i Sverige, Finland och Tyskland. Hyresgästerna utgörs till största del av stat, kommuner och landsting. Därutöver har Hemsö en betydande del hyresgäster som är privata företag men med skattefinansierad verksamhet. Tredje AP-fonden är majoritetsägare och äger, direkt och indirekt, 85 procent av Hemsö.

Intäkter

Hyresintäkterna uppgick till 2 189 mkr (1 988) under 2016, en ökning med 10,1 procent. Ökningen är ett resultat av genomförda förvärv och investeringar i befintlig portfölj. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 8 mkr (10) motsvarande 0,4 procent (0,7). Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade till 97,0 procent (96,2). Vakansernas hyresvärde uppgick till 60 mkr (59). Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 2 326 mkr (2 039). Hemsös hyresavtal innefattar som regel hyresbestämmelser om KPI-indexering och är därmed inflationsskyddade. Hyresavtalen har en återstående löptid om 8,1 år (7,6). Hyresgästernas höga kreditvärdighet medför minimala kreditförluster.

Kostnader

Hemsös fastighetskostnader består till största delen av driftkostnader såsom fastighetsskötsel, värme, el och vatten samt kostnader för löpande och planerat underhåll. Fastighetskostnaderna uppgick till 552 mkr (524), en ökning med 28 mkr, motsvarande 5,3 procent. Ökningen är främst hänförlig till en större fastighetsportfölj.

I jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 8 mkr motsvarande 1,8 procent till följd av ökade kostnader för planerat underhåll.

Driftnetto

Driftnettot ökade med 176 mkr till 1 652 mkr (1 476), en ökning med 11,9 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärv samt färdigställda projekt.

Överskottsgraden har förbättrats till 75,0 procent (73,8). Förändringen är huvudsakligen hänförlig till förvärv av fastigheter i vilka hyresgästen står för en större del av drift och underhåll samt på färdigställda projekt i Sverige.

I jämförbart bestånd uppgick driftnettot under 2016 till 1 359 mkr vilket är oförändrat jämfört med föregående år. Överskottsgraden i jämförbart bestånd minskade från 74,7 procent till 74,3 procent.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -359 mkr (-416) under 2016. Minskningen beror på att inga ägarräntor belastar finansnettot under 2016 då ägarlånen återbetaldes under 2015 och på att genomsnittsräntan minskade till 1,5 procent (1,9). Den lägre genomsnittsräntan beror på sjunkande marknadsräntor vilket medfört att upplåningskostnader för lån med rörlig ränta minskar samtidigt som förfallande räntebindningar kan ersättas med nya räntebindningar på en lägre nivå.

Finansnettot består av finansiella intäkter om 28 mkr (2) inklusive ersättning för garantiåtagande till samägda bolag om 26 mkr (-), räntekostnader för lån -103 mkr (-97), räntekostnader för derivat -239 mkr (-226), räntekostnader för ägarlån 0 mkr (-53), löftesprovisioner -21 mkr (-21), valutakursdifferens -6 mkr (-), periodiserade uppläggningsavgifter och övriga finansiella kostnader till -18 mkr (-21). Räntetäckningsgraden uppgick till 4,1 ggr (3,6) vid årets utgång.

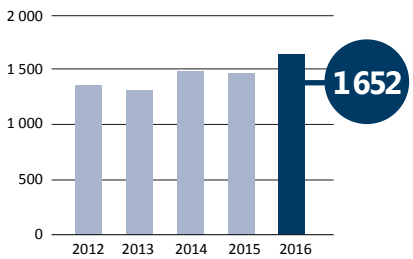
Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 111 mkr (959), en ökning med 15,8 procent. Ökningen är hänförlig till en större fastighetsportfölj och lägre finansiella kostnader.

Värdeförändringar fastigheter

Hemsö har per 31 december 2016 värderat samtliga svenska fastigheter internt. För att säkerställa de interna värderingarna görs dessutom en årlig extern värdering av huvuddelen av fastig-

Driftnetto, mkr



Fastighetsbeståndets värdeförändring

	Mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	26 502	317
Förvärv	3 362	49
Tillkommande fastighet genom fastighetsreglering	–	1
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	1 551	–
Avyttringar	-61	-11
Utrangeringar	-1	
Valutakursförändringar	203	–
Orealiserade värdeförändringar	2 073	–
Redovisat värde vid årets slut	**33 629**	**356**

Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Totalt
Antal, st	158	109	79	10	356
Uthyrningsbar yta, tkvm	662	527	339	110	1 638
Återstående löptid, år	8,9	9,4	4,4	7,8	8,1
Fastighetsvärde, mkr	13 524	10 947	6 244	2 914	33 629
Hyresintäkter, mkr	909	656	431	194	2 189
Driftnetto, mkr	700	503	288	160	1 652
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0	96,2	95,0	95,3	97,0
Direktavkastning, %	5,4	5,7	6,3	5,8	5,7
Överskottsgrad, %	77	77	67	81	75

hetsbeståndet i Sverige. För Hemsös fastighetsbestånd i Tyskland och Finland fastställs fastighetsvärdet genom externa värderingar. Fastigheternas marknadsvärde var 33 629 mkr (26 502) vid slutet av 2016. Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 2 072 mkr (581), varav realiserad värdeförändring uppgick till -1 mkr (-45) och orealiserad värdeförändring uppgick till 2 073 mkr (626). Värdeförändringen beror främst på sänkta avkastningskrav och projektvinster från färdigställda projekt. Totalavkastningen uppgick till 12,8 procent (8,1).

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgår till -632 mkr (-277) varav aktuell skatt utgör -49 mkr (-46) och uppskjuten skatt utgör -583 mkr (-231). Skattekostnaden är beräknad enligt aktuell skattesats i Sverige 22 procent, Finland 20 procent och Tyskland 16 procent.

Årets resultat

Årets resultat före skatt uppgick till 2 975 mkr (1 627) och årets resultat efter skatt uppgick till 2 343 mkr (1 350) motsvarande en ökning om 74 procent jämfört med föregående år. Det starka resultatet är främst hänförligt till ett ökat förvaltningsresultat samt en positiv värdeförändring av fastigheterna.

Avkastning på eget kapital uppgick till 30,4 procent (22,4) varav avkastning på förvaltningsresultat uppgick till 13,0 procent (13,9).

Investeringar

Investeringar avser investeringar i befintliga fastigheter, nyproduktion samt förvärv. Under året har Hemsö investerat totalt 4 913 mkr (2 202) i fastighetsbeståndet varav 3 362 mkr (1 154) avser förvärv och 1 551 mkr (1 048) avser ny-, till- och ombyggnation. 1 148 mkr (590) investerades i nyproduktion och 403 mkr (458) avsåg till- och ombyggnation. Sammanlagt pågår 252 projekt (202) med en beräknad återstående investering om 2 910 mkr (1 906).

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 1 238 mkr (794). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -4 878 mkr (-1 544) samtidigt som ökad upplåning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 4 435 mkr (794). Sammantaget har likvida medel förändrats med 795 mkr (44) under perioden.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick till 95 mkr (71) och består av arvoden för utförda tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna minskade till -182 mkr (-198). Rörelseresultatet blev -87 mkr (-127) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 288 mkr (-327).

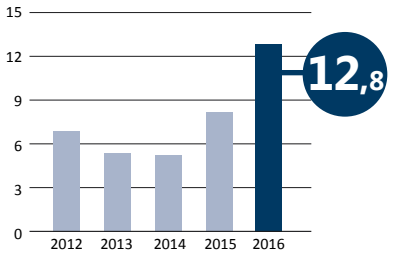
Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 109 (112) anställda varav 46 (42) kvinnor. Av samtliga medarbetare är 103 (109) anställda i Sverige, 4 (2) i Tyskland samt 2 (1) i Finland.

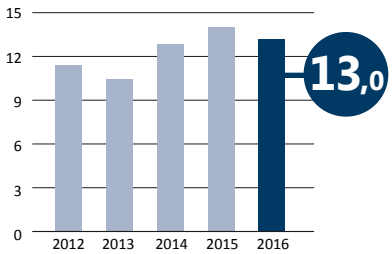
Hållbarhetsarbete

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

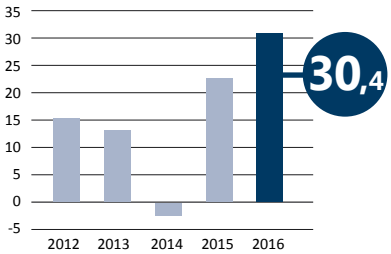
Totalavkastning, %



Avkastning förvaltningsresultat, %



Avkastning på eget kapital, %



fokuserar på följande områden:

- trygga och hälsosamma miljöer i våra fastigheter
- attraktiv arbetsgivare för befintliga och potentiella medarbetare
- effektiv resursanvändning
- ansvar för eventuell negativ påverkan på hälsa och/eller miljö
- kompetens inom hållbarhet genom utbildning och kommunikation
- långsiktigt hållbar ekonomisk tillväxt enligt avkastningskrav.

Framtida utveckling

Under inledningen av 2017 är fastighetsmarknaden fortsatt stark med ett gynnsamt ränteläge. Med rådande marknadsförutsättningar och Hemsös specialisering på samhällsfastigheter finns goda förutsättningar för ett stabilt resultat för 2017.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Västerås Stad har givit Hemsö uppdraget att uppföra Widénska gymnasiet. Skolan kommer att ha en uthyrningsbar yta på 5 800 kvm och investeringen uppgår till 150 mkr. Hyresgäst blir Västerås Stad som tecknat ett hyresavtal på 15 år.

Hemsö har förvärvat fem fastigheter samt erhållit en markanvisning i Luleå. Investeringen uppgår till 370 mkr inklusive den byggnad Hemsö åtagit sig att uppföra. Luleå kommun är huvudsaklig hyresgäst i lokalerna och kommer att teckna 20-åriga hyresavtal både för de befintliga fastigheterna och nybyggnationen. Affären är villkorad av beslut i Luleå kommunfullmäktige.

Hemsö har förvärvat ett äldreboende i Bremen i Tyskland för 210 mkr. Fastigheten har 78 vårdplatser samt 46 seniorlägenheter. Hyresgäst i fastigheten är vårdoperatören Curanum som är ett dotterbolag till KORIAN Group, den största äldreboendeoperatören i Europa. Hyresavtalet löper på ytterligare 8 år. Tillträde sker inom de närmsta månaderna.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

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

Föreslagen vinstutdelning grundar sig på 2016 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 26 april 2017 och beaktande av bolagets investerings- och likviditetsbehov. Soliditeten bedöms efter utdelningen vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt lönsamhet. Tillgången till likviditet i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt god. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i aktiebolagslagen 17 kap 3 § 2–3 st. (försiktighetsregeln). ■

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr:	
Balanserade vinstmedel	10 260 212
Överkursfond	3 000 000 000
Årets resultat	681 622 553
Summa	**3 691 882 765**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kr:	
Till aktieägare utdelas	555 500 000
Till ny räkning överföres	3 136 382 765
Summa	**3 691 882 765**

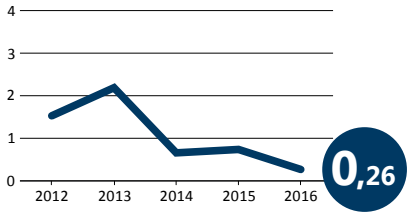
Finansiering

Hemsö har en stabil kapitalstruktur med diversifierad finansiering och god likviditetsplanering vilket tryggar bolagets långsiktiga finansiering.

Finansverksamheten

Det övergripande målet för Hemsös finansverksamhet är att långsiktigt säkerställa en stabil kapitalstruktur samt bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Hemsös finansiella transaktioner och risker hanteras av bolagets finansavdelning. Finansavdelningen ansvarar för skuldförvaltning, nyupplåning vid förvärv och investeringar, likviditetsförvaltning samt att identifiera och begränsa de finansiella riskerna. Arbetet styrs av bolagets finanspolicy som årligen beslutas av styrelsen. Policyn reglerar ansvarsfördelning och riskmandat samt fastslår principer för rapportering, uppföljning och kontroll.

5-årig swapränta i SEK, %



Historiskt låga räntor

Räntemarknaden har under 2016 präglats av historiskt låga räntor som följd av fortsatta centralbanksstimulanser. De korta marknadsräntorna i EUR och SEK är fortsatt under noll. Det råder fortsatt låga inflationsförväntningar i Europa och Sverige. Den svenska inflationen är fortsatt lägre än Riksbankens mål och i dagsläget håller lågräntemiljön i sig i både Europa och Sverige.

Kreditmarknaden har efter ett turbulent avslut på 2016 med stigande kreditmarginaler återhämtat sig under inledningen av 2017. Hemsö har fortsatt god tillgång till kapital till låg kapitalkostnad. På löptider upp till ett år har Hemsös upplåning skett till negativa räntor.

Emission på den europeiska marknaden

Hemsö tog under året steget ut på den europeiska kapitalmarknaden. Hemsö emitterade en ny EMTN-obligation om 500 meur med en löptid om tio år. Räntan för lånet uppgår till 1,0 procent. Rambeloppet uppgår till 3 000 meur. Det nya programmet fördjupar Hemsös finansiering och skapar möjlighet till längre kapitalbindning. Programmet underlättar även hanteringen av verksamhetens valutarisker.

Nordens första hållbara obligation

Under året har Hemsö utarbetat ett ramverk för hållbara obligationer samt emitterat Nordens första hållbara obligation. Ramverket beskriver vilka fastigheter och projekt som kan finansieras med hållbara obligationer. På den svenska marknaden finns sedan tidigare gröna obligationer men Hemsö har valt ett bredare angreppssätt och inkluderar utöver miljö och energiaspekter även social hållbarhet i obligationerna. Första emissionen skedde i maj till ett belopp om 1 000 mkr och med en löptid på 5 år.

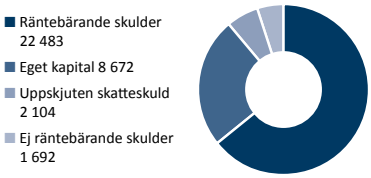
Kapitalstruktur

Hemsö finansierar sin verksamhet med eget kapital, räntebärande skulder samt övrigt kapital som är icke räntebärande. Hemsös balansomslutning uppgick till 34 953 mkr (27 102) varav 8 672 mkr (6 764) utgjordes av eget kapital och 22 483 mkr (17 454) av räntebärande skulder. De räntebärande skulderna fördelade sig på säkerställda lån från kreditinstitut om 2 602 mkr (4 103), utestående icke säkerställda obligationslån om 14 802 mkr (8 330), företagscertifikat om 5 038 mkr (5 000), samt lån från minoritetsägare i samägda dotterbolag om 41 mkr (21). De icke räntebärande skulderna om totalt 3 798 mkr (2 884) bestod främst av uppskjutna skatteskulder, derivat samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

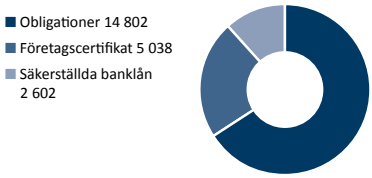
Kreditfaciliteter och lån

Hemsö hade vid årsskiftet räntebärande skulder om 22 483 mkr (17 454) vilket motsvarade en belåningsgrad om 64,0 procent (65,2). Belåningsgraden är lägre än föregående år främst beroende på ökade fastighetsvärden. Hemsös genomsnittsränta har sjunkit till följd av lägre marknadsräntor och uppgick till 1,5 procent (1,9). Hemsö har under året förlängt kapital- och räntebindningen i syfte att säkra låga och stabila räntekostnader de närmaste åren. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 4,6 år (3,6) och genomsnittlig kapitalbindningstid uppgick till 4,1 år (2,8).

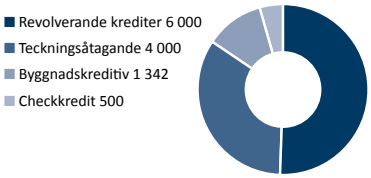
Kapitalstruktur, mkr



Räntebärande skulder, mkr



Outnyttjade kreditlöften, mkr



A-

Hemsös långfristiga kreditrating från S&P.

Kapital- och räntebindning

Kapitalbindning				Räntebindning	
Förfalloår	**Kreditavtal, mkr**	**Utnyttjat, mkr**	**Andel %**	**mkr**	**Andel %**
2017	2 500	2 278	13,1	7 461	33,2
2018	15 868	4 248	24,4	200	0,9
2019	2 169	2 169	12,5	940	4,2
2020	1 897	1 897	10,9	1 347	6,0
2021	1 300	1 300	7,5	2 100	9,4
2022	200	200	1,1	1 778	7,9
2023		0	0,0	1 500	6,7
2024		0	0,0	1 500	6,7
2025		0	0,0	861	3,8
>2025	5 312	5 312	30,5	4 755	21,2
Summa	29 246	17 404	100,0	22 442	100,0
Utestående företagscertifikat		5 038			
Summa		**22 442***			

* Exklusive lån från minoritetsägare om 41 mkr.

Av Hemsös räntebärande skulder löper 14 378 mkr med rörlig ränta och 8 105 mkr fast ränta. För att anpassa räntorisken använder Hemsö ränteswappar. Vid årsskiftet uppgick undervärdet på Hemsös derivatportfölj till 723 mkr (679). Den nominella volymen av utestående derivat uppgick till 8 039 mkr (11 499).

Under 2016 har Hemsö fortsatt öka andelen finansiering från kapitalmarknaden och därmed minskat bolagets säkerställda skulder till 7,7 procent av fastighetsvärdet. Hemsö emitterade under 2016 obligationer för totalt 8 450 mkr, varav 1 000 mkr hållbar obligation och 4 800 mkr på den europeiska kapitalmarknaden. Total utestående volym på kapitalmarknaden uppgår därmed till 19 840 mkr per 31 december 2016.

Värdeförändringar

Marknadsvärdet på Hemsös finansiella instrument påverkas av förändringar i marknadsräntor samt derivatens återstående löptid. Under 2016 påverkade orealiserade värdeförändringar resultatet med -44 mkr (147) och realiserade värdeförändringar med -164 mkr (-7). Orealiserad värdeförändring är inte kassaflödespåverkande. Vid löptidens slut är värdet på räntederivaten alltid noll. Samtliga värdeförändringar avseende räntederivat har redovisats i resultaträkningen.

Den negativa värdeförändringen jämfört med föregående årsskifte beror främst på lägre marknadsräntor vid utgången av 2016 jämfört med 2015. Den svenska femåriga swapräntan var 0,26 procent (0,73) vid årsskiftet.

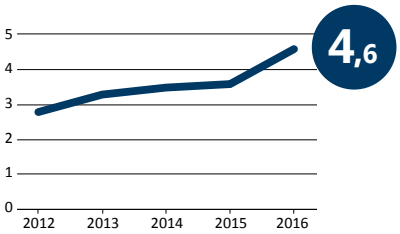
Säkerställd skuld

Hemsö hade den 31 december 2016 säkerställda banklån om 2 602 mkr (4 103), motsvarande 7,7 procent av fastighetsvärdet, hos tre nordiska banker. Krediterna är villkorade av sedvanliga finansiella åtaganden (eng. covenants) och avser bland annat upprätthållande av en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger och en belåningsgrad på individuell fastighetsnivå om maximalt 60–75 procent. Hemsö uppfyllde alla finansiella åtaganden vid årets slut.

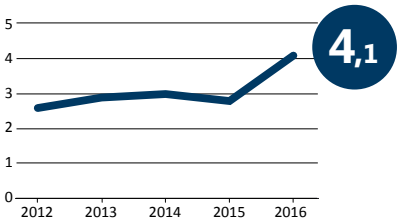
Obligationer

Hemsö har ett EMTN-program med ett rambelopp om 3 000 meur samt ett MTN-program med ett rambelopp om 12 000 mkr. Den 31 december 2016 hade Hemsö utestående obligationer om 14 802 mkr (8 330) varav 1 000 mkr utgör en hållbar obligation. MTN-obligationerna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm och EMTN-obligationen är

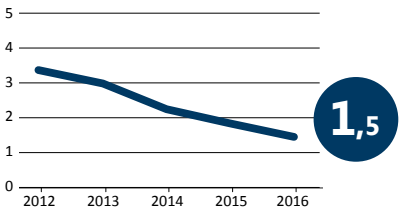
Räntebindning, år



Kapitalbindning, år



Genomsnittsränta, %



upptagen till handel på Irländska börsen. Den hållbara obligationen ingår i Nasdaqs Stockholms Sustainable Bond List.

Företagscertifikat

Hemsö har ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp uppgående till 8 000 mkr. Den 31 december 2016 hade Hemsö utestående företagscertifikat uppgående till 5 038 mkr (5 000).

Kreditlöften och likviditet

För att minska bolagets likviditets- och refinansieringsrisk har Hemsö kreditlöften. Kreditlöften används till att, vid behov, refinansiera banklån, företagscertifikat och obligationer. De kan även vid behov användas till finansiering av verksamheten. Den 31 december 2016 hade Hemsö totalt 13 140 mkr i kreditlöften varav 6 500 mkr i kreditlöften från banker, 2 640 mkr i byggnadskreditiv och 4 000 mkr via ett teckningsåtagande från Tredje AP-fonden. Vid utgången av året var 11 842 mkr av Hemsös totala kreditlöften outnyttjade. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 932 mkr (157) och den totala disponibla likvideten till 12 774 mkr (10 715). Hemsös kassa plus outnyttjade kreditlöften uppgår till 156 procent av bolagets korta upplåning.

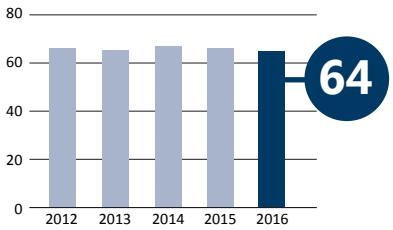
Valuta

Den 31 december 2016 hade Hemsö förvaltningsfastigheter i Finland och Tyskland med ett marknadsvärde om sammanlagt 588 meur, motsvarande 5 622 mkr. Koncernens likvida medel i euro uppgick till 53 meur, motsvarande 507 mkr. Koncernens räntebärande skulder i euro uppgick till 633 meur motsvarande 6 056 mkr. Per 31 december 2016 uppgick nettoexponeringen, fastighetstillgångar och kassa minus räntebärande skulder till 7 meur, motsvarande 68 mkr. Beloppet motsvarar 1 procentav koncernens egna kapital. ■

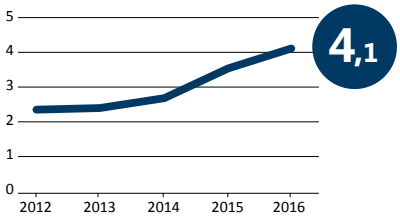
Finanspolicy

Finansieringsrisk		Utfall per 31 december 2016
Belåningsgrad	Maximalt 70 % på lång sikt.	64,0 %
Kapitalbindning	Minst 2 år.	4,1 år
Säkerställda lån	Maximalt 20 % av fastighetsvärdet på lång sikt.	7,7 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr (rullande 12 månader).	4,1 ggr
Räntebindning	Minst 60 % av låneportföljen skall räntebindas mellan 1 till 10 år med god spridning avseende förfallen.	67 %
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P).	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt motvärde i SEK om 20 % av koncernens riskbärande kapital utan valutasäkring.	Uppfyllt

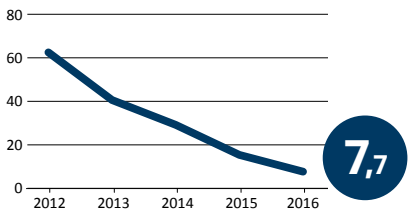
Belåningsgrad, %



Räntetäckningsgrad, ggr



Säkerställd skuld av fastighetsvärde, %



Riskhantering

Verksamheten kännetecknas av långsiktighet och stabilitet. Risker identifieras och hanteras löpande i verksamheten. Styrelsen är ytterst ansvarig för bolagets riskhantering.

Verksamhetsrisker

	Risk	Hantering
Fastighetsvärde	Hemsö redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket likställs med fastigheternas marknadsvärde. Värdet påverkas av ett antal faktorer, dels fastighets-specifika såsom vakansgrad, hyresnivåer, drift- och underhållskostnader och dels av makroekonomiska faktorer såsom konjunkturutveckling, räntenivåer och inflationstakt. Dessa faktorer påverkar i sin tur fastigheternas driftnetto. Förändringar i förväntat driftnetto eller i marknadens avkastningskrav kan leda till värdeförändringar som kan ha stor påverkan på Hemsös finansiella ställning och resultat.	Hemsös fastigheter ska över tiden ha förutsättningar för stabil avkastning med begränsad risk. Hemsös bestånd av samhällsfastigheter med stabila kassaflöden är främst koncentrerat till geografiska marknader med befolkningstillväxt, ekonomisk tillväxt och hög likviditet i transaktionsmarknaden. Långa hyresavtal, låg vakans-grad och stabila hyresgäster begränsar risken.
Fastighetsvärdering	Värderingen av fastighetsinnehavet grundar sig på ett antal externa faktorer samt antaganden. I värderingsprocessen finns det en risk att Hemsö gör felaktiga antaganden vilket resulterar i en felaktig värdering.	Värdering av fastigheterna i Sverige görs internt fyra gånger per år. Den interna värderingen kvalitetssäkras varje år av en extern oberoende värderare. Fastigheterna i Tyskland och Finland värderas externt minst en gång per år. Under 2016 externvärderades 93 procent av Hemsös portfölj.
Förvärv	Hemsö arbetar kontinuerligt med fastighetsförvärv. Risker i samband med förvärv utgörs främst av missbedömningar av marknadens avkastningskrav, hyresnivåer, vakanser, hyresgästernas betalnings-förmåga, miljöförhållanden och teknisk skuld.	Riskerna vid förvärv reduceras genom kvalitetssäkrade och standardiserade interna processer. Hemsö gör alltid en erforderlig due diligence och analys av fastig-heten med hjälp av interna och externa specialister.
Projektutveckling	Hemsös tillväxt sker även genom att uppföra nya och utveckla befintliga fastigheter. Vid ny-, till- och ombyggnationer finns en risk att kundernas behov och förväntningar inte uppfylls eller att projekten blir dyrare på grund av förseningar eller brister i projektgenomförandet.	Risker i projektutvecklingen reduceras bland annat genom kvalitetssäkrade och standardiserade interna processer. Risken begränsas då byggstart inte sker förrän hyresavtalen till största delen är säkrade och en stor del av produktionen sker via totalentreprenadavtal. Detta ger en låg projektrisk. Alla investeringsbeslut som överstiger 20 mkr fattas av styrelsen. Investeringsbeslut under 20 mkr beslutas enligt gällande attestordning.
Hyresintäkter	Vid förfall av hyresavtal föreligger risk att hyresgäs-ter inte förnyar sina hyresavtal och att det inte går att finna nya hyresgäster, eller att hyresgäster inte kommer att betala samma hyra. En annan risk är att hyresgäster inte uppfyller sina betalningsåtaganden.	Huvuddelen av Hemsös hyresvärde härrör från hyres-gäster inom stat, landsting och kommun. Merparten av övriga hyresintäkter kommer från privata hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet på uppdrag av stat, landsting eller kommun. Hemsös fastigheter är huvudsakligen belägna på orter med långsiktigt god efterfrågan för lokaler. Större hyresgästers betalnings-förmåga bevakas löpande och vid försenade betalningar initierar Hemsö åtgärder för att begränsa kreditförlust eller vakans. Hemsö har en jämn förfallostruktur över tiden och en god framförhållning för kommande förfall av hyresavtal. Hemsö kan därför anpassa lokalerna till annan verksamhet om efterfrågan skulle förändras varför risken för vakanser är begränsad.

Verksamhetsrisker

	Risk	Hantering
Uthyrningsgrad	En förändring i uthyrningsgrad påverkar Hemsös hyresintäkter. Uthyrningsgraden påverkas främst av efterfrågan på lokaler för samhällsservice som i sin tur påverkas av befolkningstillväxt, demografisk utveckling och ekonomisk tillväxt.	Hemsös fastigheter är främst koncentrerade till tillväxtregioner med långsiktigt stabil efterfrågan på lokaler för samhällsservice. Hyresmarknaden för samhällsfastigheter karaktäriseras av långa hyresavtal, stabila hyresgäster, låg volatilitet på hyresnivåer och begränsad omflyttning. Hemsö har en diversifierad hyresgäststruktur med över 1 900 hyresavtal med en återstående löptid om 8.1 år. Det innebär att Hemsös exponering mot avflyttningar är begränsad.
Fastighetskostnader	Hemsös driftkostnader utgörs främst av kostnader för värme, el och fastighetsskötsel. Kostnaden för värme och el har störst påverkan på driftnettot. Ökade eller oförutsedda kostnader, om dessa inte kan kompenseras genom ökade hyresintäkter, kan ha en negativ effekt på Hemsös resultat.	Hemsö prissäkrar huvuddelen av den el som förbrukas. Kostnader för el och uppvärmning debiteras i vissa fall även hyresgästerna. Hemsö arbetar med att minska energianvändningen och genomför upphandlingar i syfte att begränsa kostnadsökningar. Oförutsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt och förebyggs genom ett proaktivt och strukturerat underhållsarbete.
Myndighetsbeslut	Huvuddelen av Hemsös hyresgäster bedriver skattefinansierad verksamhet på uppdrag av stat, kommun eller landsting. Verksamheten är i hög utsträckning beroende av beslut och krav från myndigheter vad avser bland annat fastighetsägande, uthyrning, hyressättning och krav på lokalerna. Nya eller ändrade lagar och regler skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Hemsös verksamhet. Förändringar i bolags-, mervärdes- och fastighetsskatt kan komma att påverka Hemsös resultat såväl positivt som negativt. En förändrad skattelagstiftning eller praxis skulle kunna påverka Hemsös skattesituation negativt.	Hemsö följer löpande förslag till förändringar i lagar och regelverk för att i god tid kunna vidta åtgärder och anpassa verksamheten.
Miljö	Fastigheter påverkar miljön då de byggs, vid löpande drift samt genom den verksamhet som bedrivs i dem. Primärt är det verksamhetsutövaren som har ansvar för eventuell miljöpåverkan. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta sanering av en förorenad fastighet kan fastighetsägaren bli ansvarig för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening.	Hemsö arbetar med miljöanpassade materialval och en säker kemikalie- och avfallshantering i våra fastigheter. Förvärv av 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 följer gällande regelverk beträffande fastighetsägarens ansvar för miljöpåverkan från fastighetsdriften.

Känslighetsanalys

	Förändring	Resultateffekt före skatt, mkr
Hyresintäkter	+/- 1 procent	+/- 22
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 23
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	-/+ 6
Räntenivå, marknadsränta	+ 1 procentenhet	- 45
Räntenivå, marknadsränta	- 1 procentenhet	+ 6
Direktavkastningskrav, värdeförändring fastigheter	+/- 0,1 procentenhet	- 661/+ 650
EUR/SEK (effekt på förvaltningsresultat)	+/- 10 procent	+/- 27

Finansiella risker

	Risk	Hantering
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 finansiering sker genom extern upplåning. I takt med att dessa lån förfaller måste de återbetalas eller refinansieras. Förutsättningarna för Hemsö att refinansiera sin upplåning beror på marknadens kreditriskmarginaler vid dessa tidpunkter.	Hemsö har en diversifierad finansiering med en god spridning av låneförfall. Per 31 december hade Hemsö outnyttjade kreditlöften om 11 842 mkr med flera banker och kreditinstitut. Hemsö arbetar löpande med att bredda kapitalförsörjningen 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 samt uppnå en jämn fördelning på låneförfall. Därmed uppnås 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 fastigheter i Tyskland och i Finland. Hemsö har därmed intäkter, kostnader, tillgångar och skulder i euro. Hemsö utsätts därmed för risk att förändringar i valutakurser påverkar Hemsös resultat och balansräkning.	Hemsös valutarisk begränsar sig till euro. De utländska fastigheterna finansieras med extern upplåning i euro vilket minskar risken. Valutaexponeringar får ej överstiga 20 procent av koncernens egna kapital utan valutasäkring. Per 31 december 2016 uppgick Hemsös valutexponering till 7 meur, motsvarande 1 procent av koncernens egna kapital.
Likviditet	Likviditetsrisk är risken att inte ha tillgång till likvida medel. Hemsös betalningsåtaganden består huvudsakligen av löpande drift- och underhållsutgifter, investeringar samt ränteutgifter och amortering av skulder. Större betalningsåtaganden kan uppkomma vid refinansieringar av lån.	Hemsö har en likviditetsbuffert och gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall och andra större betalningsåtaganden. Hemsö har som mål att ha en disponibel likviditet om lägst 110 procent för att möta all kort upplåning. Hemsös kassa plus outnyttjade kreditlöften uppgick till 156 procent av bolagets korta upplåning vid årets slut.

En strategi som burit frukt

Hemsö har ett starkt år bakom sig – det bästa någonsin. Det innebär att Hemsö är väl positionerat inför kommande år även om det skulle ske ett omslag i fastighetssektorn. Fastighetsportföljen är robust och differentierad, både i geografiskt hänseende och mellan förvaltnings- och projektfastigheter.

Styrelsen lade för flera år sedan fast den övergripande strategin, som nu burit frukt. Hemsö insåg tidigt att den svenska portföljen behövde kompletteras med samhällsfastigheter i andra länder. Följaktligen har Hemsö etablerat sig som en betydande aktör även i Finland och Tyskland. Vi är övertygade om att denna inriktning kommer att visa sig var riktig även under kommande år.

Hemsös ambition är att vara en given samarbetspartner för alla seriösa utbildnings- och vårdgivare. Ett sådant samarbete kommer att bli än mer nödvändigt framöver. På en och samma gång behöver det byggas både många nya skolor och äldreboenden i Sverige. Ett flertal kommuner är satta under hård press för att möta dessa demografiska utmaningar. I det sammanhanget vill Hemsö vara den självklara samarbetspartnern för kommuner, landsting och andra utbildnings- och vårdgivare.

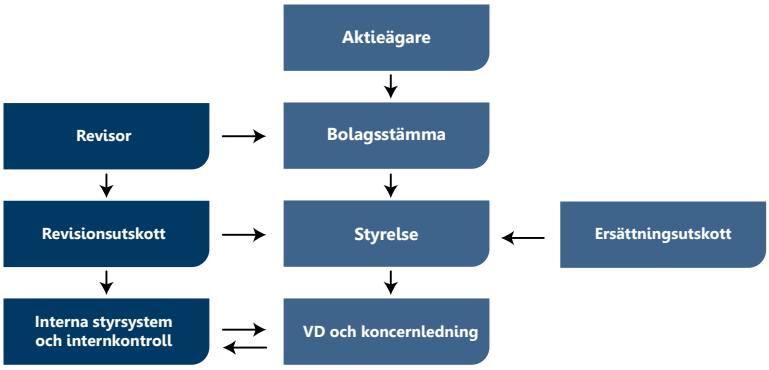
Hemsös huvudägare är Tredje AP-fonden (AP3), som förvaltar över 320 miljarder kronor på uppdrag av svenska folket. Innehavet i Hemsö är strategiskt och passar väl in i AP3:s uppdrag. Det gäller att förvalta fondkapitalet till största möjliga nytta för inkomstpensionssystemet genom att skapa en hög avkastning till en låg risknivå. På så sätt kan AP3 leva upp till dess två viktiga roller i pensionssystemet: dels att utgöra en buffert när in- och utflöden i systemet är i obalans och dels att bidra till stabilitet i systemet.

Ingen vet vad som väntar runt hörnet. Men mycket talar för att perioden med ständigt fallande räntor är över. Inflationen är så sakteliga på väg upp. Det kommer att påverka fastighetssektorn, som är så starkt beroende av kapitalmarknaden. Hemsö, med sin inriktning mot samhällsfastigheter och med en utomordentligt stark ägarbild, är väl positionerat inför eventuell nedkylning av fastighetsbranschen. ■

Bolagsstyrning

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

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



Aktier och ägande

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

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

Bolagsstämma

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

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

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

Årsstämman 2016

Årsstämman 2016 hölls den 27 april 2016 i Stockholm. Samtliga aktier var representerade. Räkenskaperna för 2015 fastställdes och styrelseledamöterna och VD beviljades ansvarsfrihet. Beslut fattades också om val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse- och utskottsledamöter och revisorer samt riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

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

Extra bolagsstämmor

En extra bolagsstämma hölls den 19 augusti 2016. På den extra stämman beslutades om att anta en ny bolagsordning.

Styrelsen

Styrelsens uppgifter innefattar bland annat att fastställa bolagets övergripande mål och strategier, affärsplan och budget, avge delårsrapporter, bokslut samt anta policyer. Styrelsen ska också följa den ekonomiska utvecklingen, säkerställa kvaliteten i den finansiella rapporteringen och internkontrollen samt utvärdera bolagets verksamhet baserat på de fastställda målen och policyer som antagits av styrelsen. Slutligen fattar styrelsen även beslut om större investeringar samt organisations- och verksamhetsförändringar i bolaget.

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

Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning för styrelsearbetet som ska tillse att bolagets operativa arbete och bolagets ekonomiska förhållande kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsens arbetsordning och instruktioner om arbetsfördelningen mellan styrelse och VD uppdateras och fastställs minst en gång per år.

Styrelsens arbete

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

Vid de ordinarie mötena lämnar VD även allmän information om verksamheten, kring exempelvis viktiga händelser i verk-

samheten, uppföljning av affärsplanen, koncernens ekonomiska och finansiella ställning, större pågående projekt och transaktioner samt vid behov koncernens finansiering. Vanligtvis rapporterar också respektive ordförande i utskotten om utskottens arbete. Utöver ordinarie styrelsemöten hålls även möten vid behov, till exempel när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande. Under 2016 har elva ordinarie styrelsemöten, inklusive konstituerande styrelsemöte och fem extra styrelsemöten genomförts. Extra fokus har under 2016 legat på finansiering genom EMTN-programmet samt förvärv och investeringar.

Styrelsens ordförande

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

Styrelsens utvärdering

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

Utskott

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

Revisionsutskott

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

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

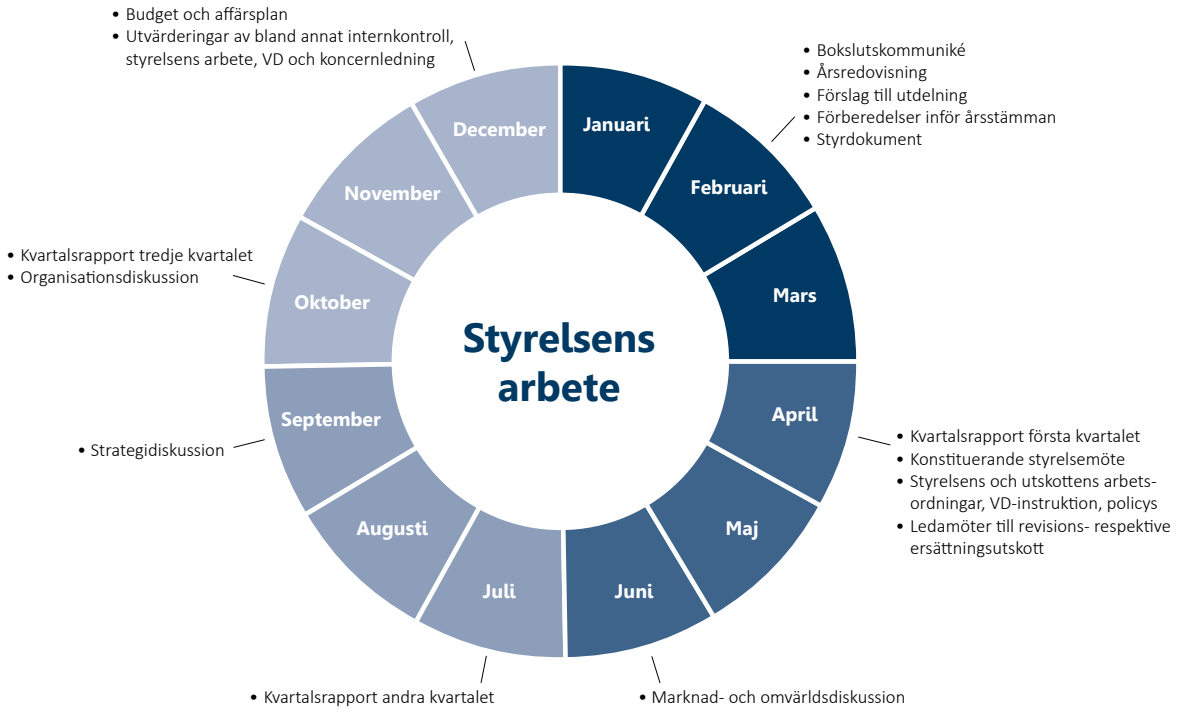
Ersättningsutskott

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

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

Styrelsens sammansättning

Enligt bolagsordningen ska Hemsös styrelse bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter valda av årsstämman för en mandatperiod som sträcker sig fram till slutet av nästa årsstämma. Vid årsstämman 2016 valdes sex ordinarie styrelseledamöter. Ingen representant för koncernledningen ingår i styrelsen och inga arbetstagarrepresentanter eller suppleanter har utsetts till styrelsen. Styrelsen presenteras på sid 55.



Styrelsens sammansättning

Namn	Invald år	Oberoende av bolaget	Oberoende av större aktieägare	Mötesnärvaro under 2016		
				Styrelse	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
Pär Nuder	2013	Ja	Nej	16/16	–	2/2
Johan Thorell	2013	Ja	Ja	16/16	4/4	–
Eva Eriksson	2013	Ja	Ja	16/16	4/4	2/2
David Mindus	2009	Ja	Nej	14/16	4/4	–
Bengt Hellström	2009	Ja	Nej	16/16	4/4	–
Kerstin Hessius	2009	Ja	Nej	14/16	–	2/2

Ersättning till styrelsen

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. Styrelsearvode inklusive utskottsarvode utgår inte till ledamot som är anställd hos någon av bolagets ägare. Kerstin Hessius och Bengt Hellström är anställda av Tredje AP-fonden och David Mindus är anställd av AB Sagax. Årsstämman 2016 beslutade att arvode ska utgå med 385 000 kr (375 000) till styrelsens ordförande samt 170 000 kr (160 000) till envar av övriga styrelseledamöter. Därutöver beslutade stämman att ersättning för utskottsarbete ska utgå med 35 000 kr (oförändrat) till ordföranden för ersättningsutskottet och 22 500 kr (oförändrat) till envar av övriga ledamöter i utskottet samt med 60 000 kr (oförändrat) till ordföranden för revisionsutskottet och 35 000 kr (oförändrat) till envar av övriga ledamöter i utskottet.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Enligt aktiebolagslagen ska styrelsen för beslut på årsstämman lägga fram förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Sådana av bolagsstämman beslutade riktlinjer är endast tillämpliga på nya anställningsavtal ingångna mellan Hemsö och respektive ledande befattningshavare, varför det kan finnas anställningsavtal som inte fullt ut följer de nu gällande riktlinjerna. Enligt beslut fattat på årsstämman den 27 april 2016 gäller följande riktlinjer för ersättning till koncernledningen. Riktlinjerna överensstämmer med förslaget till riktlinjer för 2017 som beslutas på årsstämman.

Befattningshavare som omfattas av riktlinjerna är VD och övriga ledande befattningshavare (både inom och utom Sverige). Ersättningsnivån skall vara rimlig och väl avvägd, den ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig på den arbetsmarknad befattningshavaren verkar utan att för den skull vara löneledande. Vidare ska ersättningsnivån vara ändamålsenlig och bidra till god etik och företagskultur. Den totala ersättningen skall utgöras av fast lön, övriga förmåner och pension. Rörlig lön utgår inte till VD eller övriga ledande befattningshavare inom Hemsö. Ledningens prestation utvärderas regelbundet och resultatet används som utgångspunkt vid den årliga lönerevisionen. Det samlade värdet av övriga förmåner skall i förhållande till den totala ersättningen utgöra ett begränsat värde.

Pensionsförmånerna skall vara avgiftsbestämda, såvida de inte följer tillämplig förmånsbestämd kollektiv pensionsplan. Hemsös åtagande begränsas i detta fall till att betala avtalad premie till försäkringsbolag som tillhandahåller en pensionsförsäkring. Avgifter inbetalas endast så länge den anställde är anställd av Hemsö. VD har en särskild premiebaserad pensionsavsättning motsvarande 30 procent av pensionsmedförande lön. I denna premie ska även sjukförsäkring inkluderas. För övriga ledande befattningshavare gäller Alecta, se not 7.

För samtliga ledande befattningshavare exklusive VD ska kollektivavtalets regler avseende uppsägning gälla, dock med en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Villkor för uppsägning avseende VD regleras i anställningsavtalet och är sex månaders ömsesidig uppsägningstid. Dessutom finns ett tolv månaders avgångsvederlag för VD vilket är avräkningsbart. Styrelsen ska ha rätt att frångå de av bolagsstämman beslutade riktlinjerna, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det. Ytterligare information avseende ersättning till styrelsen, VD och övriga ledande befattningshavare finns i not 7 på sid 70.

VD och koncernledning

VD ansvarar för bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD anges i arbetsordningen för styrelsen och i VD-instruktionen. VD ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena.

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

Vidare ska VD hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Hemsös verksamhet, omsättningens utveckling, Hemsös resultat och ekonomiska ställning. VD ska även tillse att styrelsen erhåller information om viktigare händelser i verksamheten såsom förvärv och avyttringar, beslutade investeringar, marknadsaktiviteter samt andra strategiska initiativ. VD och övriga ledande befattningshavare presenteras på sid 56–57.

Revisor

Revisorns uppgift är att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VDs förvaltning. Revisorn deltar på det styrelsemöte då årsredovisningen och koncernredovisningen ska behandlas. Vid styrelsemötet går revisorn bland annat igenom den finansiella informationen och diskuterar revisionen med styrelseledamöterna utan att VD och andra ledande befattningshavare är närvarande. Bolagets revisor gör årligen en övergripande genomgång av den interna kontrollen som är relevant för hur bolaget upprättar finansiella rapporter. Därutöver sker fördjupande granskningsinsatser inom väsentliga områden. Till revisorer har utsetts Ernst & Young AB med Mikael Ikonen som ansvarig auktoriserad revisor.

Intern kontroll

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att uppnå en ändamålsenlig och effektiv verksamhet, säkerställa tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policyer och riktlinjer. Hemsös organisation består av 109 medarbetare i tre länder. All personal är anställd i moderbolaget med undantag för sju personer i Hemsö Development AB, fem personer i de delägda Vitartesbolagen, fyra anställda i Tyskland samt

två i Finland. All fastighetsverksamhet bedrivs i de sex segmenten Öst, Väst, Nord och Syd i Sverige samt Tyskland och Finland och genom de fastighetsägande dotterbolagen. Finansverksamheten bedrivs i moderbolaget. Detta medför att ekonomifunktionen utgör controllerfunktion gentemot förvaltningen i både Sverige, Finland och Tyskland samt gentemot finansavdelningen. CFO och ekonomichefen rapporterar även utan övrig lednings närvaro direkt till revisionsutskottet avseende iakttagelser och åtgärder avseende regelefterlevnad. Styrelsen har mot bakgrund av detta bedömt att det inte föreligger något behov av att införa en särskild granskningsfunktion (internrevision).

Kontrollmiljö

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

Riskhantering

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

Kontrollaktiviteter

Styrelsen följer upp och utvärderar att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen fungerar dels genom en instruktion för VD, dels genom att behandla rapporter, rekommendationer och förslag till beslut och åtgärder från revisionsutskottet. Revisionsutskottet erhåller regelbundet statusrapporter över koncernens interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen, i den finansiella rapporteringen samt redovisningsprinciper inför styrelsemöten.

Information och kommunikation

Hemsös informationspolicy anger ramverket för hur kommunikationsverksamheten ska bedrivas i Hemsö samt den övergripande ansvarsfördelningen gällande bolagets interna och externa information. Informationspolicyn är utformad så att den ska följa svensk lagstiftning och Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter (räntebärande instrument).

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. ■

EVA ERIKSSON BENGT HELLSTRÖM KERSTIN HESSIUS DAVID MINDUS JOHAN THORELL PÄR NUDER

Eva Eriksson f 1959

Styrelseledamot sedan 2013.
Medlem i ersättningsutskottet och revisionsutskottet.
Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilingenjör, Kungliga Tekniska högskolan. VD för Norgani Hotels ASA, affärsområdeschef fastighetsutveckling JM AB och ledarpositioner i flera fastighetsföretag.
Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Hansan Aktiebolag, Lovely Lodge Restaurangfastigheter AB och Ski Lodge Skalspasset AB. Styrelseledamot i Backastad AB och Fabege AB.

Bengt Hellström f 1959

Styrelseledamot sedan 2009.
Medlem i revisionsutskottet.
Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilekonom, Stockholms universitet. Partner (Investment Manager), EQT Partners AB, Vice President Corporate Finance, Investor AB.
Andra pågående uppdrag: Chef för alternativa investeringar på Tredje AP-fonden. Styrelseordförande Trophi Fastighets AB. Styrelseledamot Hemsö Intressenter AB och Trenum AB.

Kerstin Hessius f 1958

Styrelseledamot sedan 2009.
Medlem i ersättningsutskottet.
Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilekonom. VD för Stockholmsbörsen, vice riksbankschef Sveriges Riksbank.
Andra pågående uppdrag: VD för Tredje AP-fonden. Styrelseledamot i Svenska Handelsbanken AB, Vasakronan AB, Trenum AB, Öresundskonsortiet, Svensk-Danska Broförbindelsen SVEDAB AB.

David Mindus f 1972

Styrelseledamot sedan 2009.
Ordförande i revisionsutskottet.
Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilekonom. Analytiker och affärsutvecklare.
Andra pågående uppdrag: VD och styrelseledamot AB Sagax.
Styrelseledamot i Söderport Holding AB, Fastighetsbolaget Apicius AB samt Mindustri AB. Styrelseordförande Hemsö Intressenter AB.
Innehav: David Mindus med bolag äger 19,6 procent av aktiekapitalet och 26,0 procent av rösterna i AB Sagax. AB Sagax äger 50 procent av aktierna i Hemsö Intressenter AB som i sin tur äger 30 procent av aktierna i Hemsö.

Johan Thorell f 1970

Styrelseledamot sedan 2013.
Medlem i revisionsutskottet.
Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilekonom. Verksam inom fastighetsbolag sedan 1997 samt anställningar hos HQ Fondkommission och E Öhman J:or Fondkommission.
Andra pågående uppdrag: VD och styrelseledamot Gryningskust Holding AB. Styrelseordförande i Fastighetsaktiebolaget Apicius, Kallebäck Property Invest AB, Hållsta Fastighetsutveckling AB och Gamefederation Svenska AB. Styrelseledamot AB Sagax, Oscar Properties Holding AB, Tagehus Holding AB, Delarka Holding AB, K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB, Nicoccino Holding AB.

Pär Nuder f 1963

Styrelsens ordförande sedan 2013.
Ordförande i ersättningsutskottet.
Utbildning och arbetslivserfarenhet: Jur. kand. Uppdrag som finansminister, samordningsminister, riksdagsledamot och som statsministerns statssekreterare.
Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande Tredje AP-fonden, AMF Pensionsförsäkring AB och Öbergs färghus. Styrelseledamot Beijerinvest AB, Cleanergy AB, Fabege AB, Skistar AB, Swedegas AB, IP-Only Holding AB, Business Challenge AB, Dabok AB, Dabok Advisory AB, Dabo Idé AB och STEN HECKSCHER AB. Senior Counselor Albright Stonebridge Group.

RUTGER KÄLLÉN GUSTAV BJÖRKMAN ULRIKA FRISK JENS NAGEL

Rutger Källén

CFO, på Hemsö sedan 2009.
Född 1972.
Utbildning: Ekonomistudier, Uppsala universitet.
Senast position: Finanschef, Kungsleden.

Gustav Björkman

Chef Strategi och transaktion sedan 2010, vice VD sedan 2014.
Född 1971.
Utbildning: Magisterexamen i nationalekonomi, Göteborgs universitet.
Senast position: Investment Manager för Carnegies/Profis fastighetsfonder.

Ulrika Frisk

HR-chef sedan 2015.
Född 1970.
Utbildning: Examen med inriktning mot personal- och arbetslivsfrågor, Uppsala universitet.
Senast position: HR-chef Anticimex Sverige.

Jens Nagel

Regionchef Tyskland sedan 2011.
Född 1971.
Utbildning: Fastighetsekonom, Industrie- und Handelskammer, Berlin.
Senast position: Egen konsultverksamhet i fastighetsbranschen.

JARKKO LEINONEN RIKARD NYHRÉN FREDRIK ALVARSSON NILS STYF

Jarkko Leinonen

Regionchef Finland sedan 2014.
Född 1971.
Utbildning: Byggnadsingenjör, Tekniska högskolan, Esbo.
Senast position: Fastighetschef Aalto Universitet.

Rikard Nyhrén

Fastighetschef, på Hemsö sedan 2014.
Född 1981.
Utbildning: Studier på byggnadsingenjörsprogrammet, Mälardalens högskola.
Senast position: Affärsområdeschef Stockholm, Dalkia Sverige.

Fredrik Alvarsson

Projektutvecklingschef, på Hemsö sedan 2011.
Född 1969.
Utbildning: Ingenjör, Lunds universitet, IFL-utbildning, Handelshögskolan i Stockholm.
Senast position: Director Business Development, NCC Construction Sverige.

Nils Styf

VD och koncernchef sedan 2016.
Född 1976.
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.
Senast position: Chief Investment Officer, Citycon Oyj.

90 S

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i mkr	2016	2015	2014	2013	2012
Resultaträkning					
Fastighetsintäkter	2 204	2 000	2 063	1 887	1 899
Fastighetskostnader	-552	-524	-577	-547	-535
Driftnetto	**1 652**	**1 476**	**1 486**	**1 340**	**1 364**
Central administration	-182	-154	-173	-173	-169
Finansiella poster	-359	-416	-690	-703	-731
Resultat före värdeförändringar	**1 111**	**906**	**623**	**464**	**464**
Förvaltningsresultat	1 111	959	833	674	674
Värdeförändring fastigheter	2 072	581	-261	-125	84
Värdeförändring finansiella instrument	-208	140	-760	297	-128
Aktuell skatt	-49	-46	-89	-9	-17
Uppskjuten skatt	-583	-231	127	-99	178
Årets resultat	**2 343**	**1 350**	**-360**	**528**	**581**
Övrigt totalresultat	81	-50	42	16	-13
Årets totalresultat	**2 424**	**1 300**	**-318**	**544**	**568**
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	33 629	26 502	24 668	22 637	22 951
Övriga tillgångar	392	443	209	156	201
Kassa och bank	932	157	107	13	70
Summa tillgångar	**34 953**	**27 102**	**24 984**	**22 806**	**23 222**
Eget kapital	8 672	6 764	2 682	3 061	2 633
Uppskjuten skatteskuld	2 103	1 518	1 289	1 416	1 325
Derivat	723	679	826	66	363
Ägarlån	–	–	3 000	3 000	3 000
Räntebärande skulder	22 483	17 454	16 507	14 699	15 085
Ej räntebärande skulder	972	687	680	564	816
Summa eget kapital och skulder	**34 953**	**27 102**	**24 984**	**22 806**	**23 222**

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Finansiella nyckeltal					
Belåningsgrad, %	64,0	65,2	66,5	64,9	65,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	3,6	2,7	2,4	2,3
Säkerställd skuld, %	7,7	15,4	29,2	40,6	62,5
Genomsnittränta, %	1,5	1,9	2,3	3,0	3,4
Avkastning förvaltningsresultat, %	13,0	13,9	12,8	10,4	11,2
Avkastning eget kapital, %*	30,4	22,4	-2,6	12,6	14,6
Totalavkastning, %	12,8	8,1	5,2	5,3	6,6
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Marknadsvärde fastigheter, mkr	33 629	26 502	24 668	22 637	22 951
Direktavkastning, %	5,7	6,0	6,0	6,1	6,2
Överskottsgrad, %	75,0	73,8	72,0	71,0	72,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	96,2	96,5	96,4	96,4
Fastighetsvärde, kr/kvm	20 528	17 686	16 186	13 956	13 445
Antal fastigheter, st	356	317	313	348	357
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 638	1 499	1 524	1 622	1 707

* I beräkningen för 2012–2015 har ägarlån inkluderats i eget kapital.

KONCERNEN RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	Not	2016	2015
Fastighetsintäkter			
Hyresintäkter		2 189	1 988
Övriga intäkter		15	12
Summa fastighetsintäkter	3-4	**2 204**	**2 000**
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	5	-378	-364
Underhållskostnader		-141	-121
Övriga fastighetskostnader		-33	-39
Summa fastighetskostnader		**-552**	**-524**
Driftnetto	3	**1 652**	**1 476**
Central administration	6-8	-182	-154
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	28	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-387	-418
Summa finansiella poster		**-359**	**-416**
Värdeförändringar			
Fastigheter, realiserade		-1	-45
Fastigheter, orealiserade	11	2 073	626
Finansiella instrument, realiserade		-164	-7
Finansiella instrument, orealiserade	11	-44	147
Summa värdeförändringar		**1 864**	**721**
Resultat före skatt		**2 975**	**1 627**
Aktuell skatt	12	-49	-46
Uppskjuten skatt	12	-583	-231
ÅRETS RESULTAT		**2 343**	**1 350**
Övrigt totalresultat, poster som kan komma att återföras till reultaträkningen			
Årets omräkningsdifferens		81	-50
ÅRETS TOTALRESULTAT		**2 424**	**1 300**
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		2 295	1 344
Innehav utan bestämmande inflytande		48	6
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		2 376	1 294
Innehav utan bestämmande inflytande		48	6
Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)			
Genomsnittligt antal aktier, tusental		100 001	100 001
Årets resultat efter skatt, kr		23,4	13,5

KONCERNEN RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i mkr	Not	31 dec 2016	31 dec 2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	33 629	26 502
Inventarier	14	4	6
Summa materiella anläggningstillgångar		**33 633**	**26 508**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		23	–
Övriga långfristiga fordringar	17	42	43
Summa finansiella anläggningstillgångar		**65**	**43**
Summa anläggningstillgångar		**33 698**	**26 551**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar	16	27	24
Skattefordringar		6	–
Övriga kortfristiga fordringar		207	226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83	144
Summa kortfristiga fordringar	17, 21	**323**	**394**
Likvida medel		932	157
Summa omsättningstillgångar	23	**1 255**	**551**
SUMMA TILLGÅNGAR		**34 953**	**27 102**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		1	1
Övrigt tillskjutet kapital		6 856	6 835
Reserver		73	-8
Balanserat resultat inklusive årets resultat		1 525	-164
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		**8 455**	**6 664**
Innehav utan bestämmande inflytande		217	100
Summa eget kapital		**8 672**	**6 764**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån från minoritetsägare	20, 21, 25	41	21
Uppskjuten skatteskuld	12	2 103	1 518
Derivat	27	723	671
Räntebärande skulder	20, 21	15 126	10 061
Summa långfristiga skulder		**17 993**	**12 271**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21	7 316	7 372
Leverantörsskulder		150	120
Derivat	27	–	8
Aktuella skatteskulder		32	39
Övriga kortfristiga skulder		60	101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	730	427
Summa kortfristiga skulder	21	**8 288**	**8 067**
Summa skulder		**26 281**	**20 338**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**34 953**	**27 102**

KONCERNEN RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinst-medel	Andel från innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2015-01-01	**1**	**3 835**	**42**	**-1 236**	**40**	**2 682**
Omföring av kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande 2014	–	–	–	-29	29	–
Nyemission	–	3 000	–	–	–	3 000
Aktieägartillskott	–	–	–	21	–	21
Kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	25	25
Utdelning	–	–	–	-264	–	-264
Totalresultat	–	–	-50	1 344	6	1 300
Utgående eget kapital 2015-12-31	**1**	**6 835**	**-8**	**-164**	**100**	**6 764**
Ingående eget kapital 2016-01-01	1	6 835	-8	-164	100	6 764
Omklassificering av kapitaltillskott 2015	–	21	–	-21	–	–
Utdelning	–	–	–	-585	–	-585
Förvärv av minoritetsandel	–	–	–	–	-5	-5
Tillskott från minoritetsägare	–	–	–	–	74	74
Totalresultat	–	–	81	2 295	48	2 424
Utgående eget kapital 2016-12-31	**1**	**6 856**	**73**	**1 525**	**217**	**8 672**

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

KONCERNEN RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i mkr	Not	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		2 975	1 627
Orealiserade värdeförändringar		-2 028	-773
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	24	-63	30
Betald skatt		-64	-14
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital		**820**	**870**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(–)/minskning(+) av rörelsefordringar		110	-409
Ökning(+)/minskning(–) av rörelseskulder		308	333
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 238**	**794**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	24	-3 362	-1 223
Investering i ny-, till- och ombyggnation		-1 551	-1 059
Försäljning av fastigheter	24	60	778
Övriga anläggningstillgångar, netto		-25	-40
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-4 878**	**-1 544**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		74	21
Upptagna räntebärande skulder		11 468	7 204
Amorteringar räntebärande skulder		-6 522	-6 192
Tillskott från minoritet		–	25
Utbetald utdelning		-585	-264
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**4 435**	**794**
Årets kassaflöde		795	44
Likvida medel vid årets början		157	107
Kursdifferens i likvida medel		-20	6
Likvida medel vid årets slut		**932**	**157**

MODERBOLAGET RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2016	2015
Nettoomsättning		95	71
Central administration	6–8	-182	-166
Övriga rörelseintäkter		6	–
Övriga rörelsekostnader		–	-32
Rörelseresultat		**-81**	**-127**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	726	91
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	130	123
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-323	-407
Finansiella instrument, realiserade		-164	-7
Resultat efter finansiella poster		**288**	**-327**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		380	310
Upplösning av avsättning till periodiseringsfond		20	11
Resultat före skatt		**688**	**-6**
Aktuell skatt	12	-4	–
Uppskjuten skatt	12	-2	-1
ÅRETS RESULTAT		**682**	**-7**

MODERBOLAGET TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	2016	2015
Årets resultat	682	-7
Övrigt totalresultat	–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT	**682**	**-7**

MODERBOLAGET BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	31 dec 2016	31 dec 2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	14	4	5
Summa materiella anläggningstillgångar		**4**	**5**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	6 206	6 176
Andra långfristiga fordringar hos koncernföretag	21	4 332	3 997
Summa finansiella anläggningstillgångar		**10 538**	**10 173**
Summa anläggningstillgångar		**10 542**	**10 178**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		12 485	7 340
Övriga fordringar		25	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43	13
Summa kortfristiga fordringar	21	**12 553**	**7 377**
Likvida medel		643	1
Summa omsättningstillgångar		**13 196**	**7 378**
SUMMA TILLGÅNGAR		**23 738**	**17 556**
EGET KAPITAL OCH SKULDER	18		
Eget kapital			
Aktiekapital (100 001 000 st à 0,01 kr)		1	1
Överkursfond		3 000	3 000
Balanserat resultat		10	602
Årets resultat		682	-7
Summa eget kapital		**3 693**	**3 596**
Obeskattade reserver	19		
Periodiseringsfonder		13	33
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	29	27
Summa avsättningar		**29**	**27**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	14 802	6 800
Summa långfristiga skulder	21	**14 802**	**6 800**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	5 038	6 960
Leverantörsskulder		7	7
Skatteskuld		2	1
Övriga kortfristiga skulder		56	42
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	98	90
Summa kortfristiga skulder	21	**5 201**	**7 100**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**23 738**	**17 556**

MODERBOLAGET RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
Belopp i mkr	**Aktiekapital**	**Överkursfond**	**Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat**	**Totalt eget kapital**
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**
Ingående eget kapital 2015-01-01	1	–	866	867
Nyemission till överkursfond	–	3 000	–	3 000
Utdelning	–	–	-264	-264
Årets resultat	–	–	-7	-7
Utgående eget kapital 2015-12-31	**1**	**3 000**	**595**	**3 596**
Ingående eget kapital 2016-01-01	1	3 000	595	3 596
Utdelning	–		-585	-585
Årets resultat	–		682	682
Utgående eget kapital 2016-12-31	**1**	**3 000**	**692**	**3 693**

MODERBOLAGET RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i mkr	**Not**	**2016**	**2015**
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		688	-6
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	24	470	27
Betald skatt		-3	1
Kassaflöde från rörelsen före förändring av rörelsekapital		**1 155**	**22**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(–)/minskning(+) av rörelsefordringar		-25	33
Ökning(+)/minskning(–) av rörelseskulder		29	-808
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 159**	**-753**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av aktier och andelar i dotterbolag		-478	-417
Försäljning av aktier och andelar i dotterbolag		21	2
Förvärv av inventarier		–	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-457**	**-416**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna externa lån		8 841	6 657
Amortering av externa lån		-2 730	-3 148
Koncernintern utlåning		-5 586	-2 123
Utbetald utdelning		-585	-264
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-60**	**1 122**
Årets kassaflöde		642	-47
Likvida medel vid årets början		1	48
Likvida medel vid årets slut		**643**	**1**

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 2015. Endast ett fåtal ändringar i standarder från IASB har trätt i kraft 2016. Ingen av dessa har haft någon påverkan på Hemsös redovisning.

Nya eller omarbetade IFRS med tillämpning från 1 januari 2017 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.

Amendments to IAS 7: Disclosure Initiative

Ändringen av IAS 7 innebär krav på specifikation av förändring av skulder som enligt IAS 7 är hänförliga till finansieringsverksamheten i kassaflödesanalysen. Upplysning ska lämnas både om poster som är kassaflödespåverkande och förändringar som inte är kassaflödespåverkande. Ändringen ska tillämpas på räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2017 eller senare.

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 är ännu inte godkänd av EU. Rekommendationen kräver bland annat att företaget gör en bedömning av framtida kundförluster. Då Hemsös kunder till övervägande del består av offentlig sektor med god betalningsförmåga och liten kreditrisk bedömer Hemsö att standarden inte kommer 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 2018. Då Hemsös intäkter till övervägande del består av hyror och servicetjänster och standarden inte omfattar redovisning av leasingavtal gör bolaget bedömningen att standarden kommer att ha en begränsad inverkan på Hemsös finansiella rapportering.

IFRS 16 Leases

Standarden kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Standarden ska tillämpas från år 2019 men är ännu ej godkänd av EU. Hemsö har som leasetagare ingått ett antal tomträttsavtal och mindre leasingavtal avseende bilar och kontorsmaskiner. Det sammanlagda beloppet bedöms inte vara betydande. Hemsö bedömer därför att standarden kommer att ha en 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 2016 (2015) för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december 2016 (2015) för balansräkningsrelaterade poster. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar.

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

Uppskattningar och antaganden

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

Koncernredovisning

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

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

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

Hemsö äger 50 procent av andelarna i Hemsö Norden KB. Då Hemsö är obegränsat ansvarig för bolagets förpliktelser och enligt avtal ensamt är berättigad att vidta åtgärder i förvaltningen av bolagets angelägenheter intas Hemsö Norden KB med dotterbolag i koncernredovisningen. Hemsö äger dessutom 50 procent av aktierna i bolagen TKV 2 Fastighet AB och Vitartes AB och dess dotterbolag. Då avtal finns om framtida förvärv av tillkommande andelar intas dessa bolag också i koncernredovisningen.

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

Köp och försäljningar redovisas vid tillträde respektive frånträde.

Tillgångsförvärv

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

Vid ett tillgångsförvärv genom bolagsaffär hanteras förvärvet som om fastigheten/-erna köpts direkt. Denna typ av köpta bolag har normalt inga anställda eller någon organisation eller annan verksamhet än den som är direkt hänförlig till fastighetsinnehavet. Uppskjuten skatt redovisas inte som skuld på initiala temporära skillnader hänförligt till förvärvet. Eventuella avdrag avseende uppskjuten skatt (rabatter) som erhålls utöver bokförd skatt i köpt bolag minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att vid efterföljande värdering kommer värdeförändringarna påverkas av skatterabatten. Samtliga förvärv under 2016 har klassificerats som tillgångsförvärv.

Rörelseförvärv

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

Skillnaden mellan uppskjuten skatt enligt nominell skattesats och det värde som den temporära skillnaden värderats till i förvärvsanalysen redovisas som goodwill. Uppskjuten skatt redovisas ej på goodwill. Inga förvärv under 2016 har klassificerats som rörelseförvärv.

Intäkter

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

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter 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. Ränteintäkter 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 2016 till 22 procent och beräknas på nominellt bokfört resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Skattesatsen i Finland uppgår till 20 procent och i Tyskland till 16 procent.

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

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och 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 Alecta, vilket enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är att anse som en förmånsbestämd plan som omfattas av flera arbetsgivare. Planen har dock hanterats som en avgiftsbestämd plan eftersom Alecta inte har möjlighet att ta fram de värden som behövs för att redovisa planen som förmånsbestämd.

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

Leasing

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

Förvaltningsfastigheter

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

IAS 40 tillämpas och innehavet värderas till verkligt värde. Under verksamhetsåret sker omvärdering som redovisas kvartalsvis utifrån de interna värderingarna. För beskrivning av 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 med hänsyn tagen till projektrisk och med avdrag för återstående investering. Ränteutgifter avseende specifik finansiering av större ny-, till och ombyggnationer av fastigheter aktiveras tills dess att projektet färdigställts och slutbesiktning skett. Grunden i värderingen är bedömningar om framtida kassaflöden och den prisnivå som beräknas kunna uppnås i en transaktion mellan kunniga parter till marknadsmässiga villkor. Ej färdigställda fastigheter är dock något svårare att värdera än befintliga eftersom den slutliga kostnaden och processen fram till funktionell/uthyrd fastighet endast kan bedömas.

Maskiner och inventarier

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

Redovisning i rapporten över finansiell ställning

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

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

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

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

Kategorier av finansiella instrument

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

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

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

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

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.

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

Transaktioner i utländsk valuta
Transaktioner i utländsk valuta omräknas med valutakursen vid transaktionstidpunkten.

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

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

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

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

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

MODERBOLAGET

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

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

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

Andelar i dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

Finansiella instrument
Samtliga finansiella fordringar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella garantier
Moderbolagets finansiella garantier består av borgensförbindelser till förmån för företag inom koncernen. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Redovisningsrådet tillåten 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 direkt och indirekt till 85 procent av Tredje AP-fonden, org nr 802014-4120, med säte i Stockholm och indirekt till 15 procent av AB Sagax, org nr 556520-0028, med säte i Stockholm.

Not 2 Särskilda överväganden och bedömningar

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

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

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

Not 3 Segmentinformation

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

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

2015	Öst	Väst	Nord	Syd	Tyskland	Finland	Ej fördelade poster	Koncern
Fastighetsintäkter	550	336	546	294	162	112	–	2 000
Fastighetskostnader	-134	-122	-137	-103	-8	-20	–	-524
Driftnetto	**416**	**214**	**409**	**191**	**154**	**92**	**–**	**1 476**
Central administration	–	–	–	–	–	–	-154	-154
Finansnetto	–	–	–	–	–	–	-416	-416
Resultat före värdeförändringar	**416**	**214**	**409**	**191**	**154**	**92**	**-570**	**906**
Värdeförändringar								
Fastigheter, realiserade	-8	-16	-21	–	–	–	–	-45
Fastigheter, orealiserade	279	-32	222	159	2	-4	–	626
Finansiella instrument, realiserade	–	–	–	–	–	–	-7	-7
Finansiella instrument, orealiserade	–	–	–	–	–	–	147	147
Summa värdeförändringar	**271**	**-48**	**201**	**159**	**2**	**-4**	**140**	**721**
Aktuell skatt	–	–	–	–	–	–	-46	-46
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	-231	-231
Årets resultat	**687**	**166**	**610**	**350**	**156**	**88**	**-707**	**1 350**
Förvaltningsfastigheter – investeringar, förvärv, avyttringar per segment								
Investeringar, ny-, till- och ombyggnationer	458	140	184	260	6	–	–	1 048
Förvärv	281	113	214	200	265	81	–	1 154
Avyttringar	-464	-389	–	–	–	–	–	-853
Summa	**275**	**-136**	**398**	**460**	**271**	**81**	**–**	**1 349**
Tillgångar per segment periodens slut								
Förvaltningsfastigheter	8 305	3 569	7 252	3 863	2 223	1 290	–	26 502
Ej fördelade gemensamma tillgångar	–	–	–	–	–	–	600	600
Summa tillgångar	**8 305**	**3 569**	**7 252**	**3 863**	**2 223**	**1 290**	**600**	**27 102**

Not 4 Operationell leasing

Leasegivare

Framtida minimileaseavgifter för icke uppsägningsbara avtal uppgår till:

Koncernen	31 dec 2016	31 dec 2015
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	2 178	1 981
Avtalade intäkter med betalning mellan ett till fem år	6 623	6 051
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	9 599	7 449
Summa	**18 400**	**15 481**

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

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

Leasetagare

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

Koncernen	31 dec 2016	31 dec 2015
Förfall inom ett år	10	8
Förfall mellan ett till fem år	29	23
Förfall senare än fem år	64	44
Summa	**103**	**75**

Not 5 Driftkostnader

Koncernen	2016	2015
Mediaförbrukning	214	195
Tillsyn	152	157
Övriga driftkostnader	12	12
Summa	**378**	**364**

Not 6 Administrationskostnader

Koncernen	2016	2015
Personalkostnader	142	125
Lokal- och kontorskostnader	14	12
Köpta tjänster	66	40
Avskrivningar	2	2
Övriga rörelsekostnader	9	7
Avgår vidarefakturering	-51	-32
Summa	**182**	**154**

Not 7 Anställda, personalkostnader och ersättningar till ledande befattningshavare

	2016		2015	
Koncernen	**Totalt**	**varav män**	**Totalt**	**varav män**
Medelantalet anställda	108	65	103	61
Antal i lednings-gruppen 31/12	8	7	12	8
Styrelsen 31/12	6	4	6	4

Hemsö hade vid årets utgång 109 (112) anställda vara 92 (104) i moderbolaget, 6 (0) i Hemsö Development AB, 5 (5) i de samägda Vitartesbolagen, 4 (2) i Tyskland och 2 (1) i Finland.

Koncernen	2016		2015	
Löner och ersättningar, tkr	**Löner och arvoden**	**Rörliga ersättningar**	**Löner och arvoden**	**Rörliga ersättningar**
Styrelse	853	–	788	–
VD	5 073	–	4 290	–
Vice VD	3 483	–	3 804	–
Övriga ledande befatt-ningshavare	5 981	–	7 281	–
Övriga anställda	60 207	2 515	51 467	3 340
Summa Sverige	**75 597**	**2 515**	**67 630**	**3 340**
Övriga ledande befatt-ningshavare	3 017	–	2 868	–
Övriga anställda	1 529	12	524	18
Summa Utland	**4 546**	**12**	**3 392**	**18**
Summa Koncernen	**80 143**	**2 527**	**71 022**	**3 358**

Koncernen	2016		2015	
Sociala kostnader, tkr	**Sociala kostnader inkl särskild löneskatt**	**Pensions-kostnader**	**Sociala kostnader inkl särskild löneskatt**	**Pensions-kostnader**
Styrelse	268	–	247	–
VD	1 905	1 281	1 650	1 245
Vice VD	1 263	695	1 397	832
Övriga ledande befatt-ningshavare	2 250	1 527	2 733	1 836
Övriga anställda	21 931	9 167	18 811	6 554
Summa Sverige	**27 617**	**12 670**	**24 838**	**10 467**
Övriga ledande befatt-ningshavare	196	385	143	274
Övriga anställda	193	156	55	52
Summa Utland	**389**	**541**	**198**	**326**
Summa Koncernen	**28 006**	**13 211**	**25 036**	**10 793**

	2016		2015	
Moderbolag	**Totalt**	**varav män**	**Totalt**	**varav män**
Medelantalet anställda	100	58	95	54
Antal i lednings-gruppen 31/12	5	4	10	6
Styrelsen 31/12	6	4	6	4

Moderbolag	2016		2015	
Löner och ersättningar, tkr	**Löner och arvoden**	**Rörliga ersättningar**	**Löner och arvoden**	**Rörliga ersättningar**
Styrelse	853	–	788	–
VD	5 073	–	4 290	–
Vice VD	3 483	–	3 804	–
Övriga ledande befatt-ningshavare	5 250	–	7 281	–
Övriga anställda	51 352	2 515	49 312	3 340
Summa Sverige	**66 011**	**2 515**	**65 475**	**3 340**
Övriga ledande befatt-ningshavare	–	–	–	–
Övriga anställda	–	–	–	–
Summa Utland	–	–	–	–
Summa Moderbolag	**66 011**	**2 515**	**65 475**	**3 340**

Moderbolag	2016		2015	
Sociala kostnader, tkr	**Sociala kostnader inkl särskild löneskatt**	**Pensions-kostnader**	**Sociala kostnader inkl särskild löneskatt**	**Pensions-kostnader**
Styrelse	268		247	
VD	1 905	1 281	1 650	1 245
Vice VD	1 263	695	1 397	832
Övriga ledande befatt-ningshavare	1 974	1 338	2 733	1 836
Övriga anställda	18 708	7 351	18 027	6 116
Summa Sverige	**24 118**	**10 665**	**24 054**	**10 029**
Övriga ledande befatt-ningshavare	–	–	–	–
Övriga anställda	–	–	–	–
Summa Utland	–	–	–	–
Summa Moderbolag	**24 118**	**10 665**	**24 054**	**10 029**

Not 7 fortsättning

Till styrelsens ordförande och övriga ledamöter i Hemsö Fastighets AB:s styrelse utgår ersättning enligt årsstämmans beslut. Ordförande erhåller en ersättning uppgående till 385 tkr och styrelsens övriga ledamöter erhåller en ersättning uppgående till 170 tkr. Ordförande i styrelsens revisionsutskott erhåller en ersättning uppgående till 60 tkr. Ledamöter i revisionsutskottet erhåller en ersättning uppgående till 35 tkr. Ordförande i styrelsens ersättningsutskott erhåller en ersättning uppgående till 35 tkr och övriga ledamöter erhåller en ersättning uppgående till 22 tkr. Styrelsearvode inklusive utskottsarvode utgår inte till ledamot som är anställd hos någon av bolagets ägare. Kerstin Hessius och Bengt Hellström är anställda av Tredje AP-fonden och David Mindus är anställd av AB Sagax.

Rörlig ersättning

Hemsös program för rörlig ersättning 2016 inkluderar samtliga tillsvidareanställda förutom 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 maximalt två månadslöner under förutsättning att i förväg avtalade mål är uppfyllda.

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

Pensioner

I VDs 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.

68 anställda (72) anställda har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Årets avgifter för förmånsbestämda pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 4 752 tkr (3 391). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån uppgick per december 2016 till 149 procent (december 2015: 153 procent). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Avgångsvederlag

För VD har avtal träffats om att avgångsvederlag utgår vid 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 uppsägningstid om sex månader.

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	**2015**	**2016**	**2015**
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	2	2	1	2
Revision utöver revisionsuppdraget	–	–	–	–
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga uppdrag	1	2	1	1
Summa	**3**	**4**	**2**	**3**

Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revisionen av årsredovisningen samt styrelsens och VDs 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	**2016**	**2015**
Utdelning	1 255	74
Resultat från handels- och kommanditbolag	41	85
Nedskrivning	-570	-68
Summa	**726**	**91**

Hemsö Fastigheter AB har under året mottagit 1 255 mkr i utdelning från dotterbolagen. Detta har i vissa fall fått en direkt effekt på värdet av dotterbolagen som till större delen förklarar årets nedskrivningar av andelar i koncernföretag. Under året har även vissa av fastigheterna, vilka ägs av dotterbolagen till Hemsö Fastighets AB, skrivits ned i värde vilket också fått en direkt effekt på värdet av dotterbolagen.

Not 10 Resultat från finansiella poster

Koncernen	2016	2015
Finansnetto		
Ränteintäkter låne- och kundfordringar		
Ränteintäkter	2	2
Summa	**2**	**2**
Övriga finansiella intäkter		
Ersättning för garantiåtaganden	26	–
Summa	**26**	**–**
Räntekostnader andra finansiella skulder		
Räntekostnader	-342	-323
Räntekostnader Tredje AP-fonden	–	-53
Summa	**-342**	**-376**
Övriga finansiella kostnader		
Uppläggningskostnader banklån	-10	-19
Valutakursförändringar	-6	–
Övriga finansiella kostnader	-29	-23
Summa	**-45**	**-42**
Summa	**-359**	**-416**

Samtliga ränteintäkter och räntekostnader är hänförliga till finansiella tillgångar och skulder.

Moderbolaget	2016	2015
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter, koncernföretag	100	113
Ränteintäkter, övriga	30	10
Summa	**130**	**123**

Moderbolaget	2016	2015
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader, koncernföretag	0	-66
Räntekostnader, övriga	-325	-314
Övrigt	2	-27
Summa	**-323**	**-407**

Not 11 Värdeförändringar

Förvaltningsfastigheter

Värdeförändringarna hänförliga till förvaltningsfastigheter uppgick till 2 072 mkr (581). Värdeförändringarna utgjordes till -1 mkr (-45) av realiserade värdeförändringar och till 2 073 mkr (626) av orealiserade värdeförändringar.

Orealiserade värdeförändringar är främst relaterad till marknadens sänkta avkastningskrav. Avkastningskraven har sänkts generellt för Äldreboende inom hela beståndet. Sänkning av avkastningskraven har även gjorts för fastigheter inom Utbildning, Rättsväsende och Vård både i storstäder, regionstäder samt på flertalet mindre orter i landet. De orealiserade värdeförändringarna är även ett resultat av ändrade bedömningar i driftnetto till följd av nyuthyrningar, avflyttningar och omförhandlingar. Direktavkastningskravet för hela fastighetsbeståndet minskade till 5,7 procent (6,0).

Orealiserade värdeförändringar, mkr	2016	2015
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	584	239
Avflyttningar/Omförhandlingar	-98	-208
Allmän värdeförändring	1 262	597
Delsumma Sverige	**1 748**	**628**
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	4	–
Avflyttningar/Omförhandlingar	-58	-14
Allmän värdeförändring	380	12
Delsumma Utland	**325**	**-2**
Summa orealiserade värdeförändringar	**2 073**	**626**

Värdeförändringar derivat

Hemsö använder dig av räntederivat för att minska ränterisken i koncernen. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten där värdeförändringen redovisas i rapport över totalresultat.

Derivatportföljen uppgick nominellt till 8 039 mkr (11 499) vid periodens utgång. Undervärdet på de finansiella derivaten uppgick till 723 mkr (679). Av värdeförändringen om -45 mkr (147) är -447 mkr en effekt av lägre marknadsränta vilket motverkas av de löpande räntebetalningarna i derivaten på 239 mkr under perioden. Utöver detta har 164 mkr realiserats genom förtidslösen av derivat, vilket minskat det orealiserade undervärdet med motsvarande belopp. Genomsnittlig duration på de finansiella derivaten var vid periodens slut 5,8 år. Den 10-åriga swapräntan uppgick vid årets utgång till 1,10 procent (1,63).

Not 12 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
Skattekostnad i resultaträkningen	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**
Aktuell skatt	-49	-46	-4	–
Uppskjuten skatt	-583	-231	-2	-1
Summa	**-632**	**-277**	**-6**	**-1**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	**2015**	**2016**	**2015**
Faktisk skattekostnad	-49	-46	-4	-1
Förväntad skattekostnad enligt gällande skattesats	-654	-342	-152	-2
Skillnad	**-605**	**-296**	**-148**	**-1**

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

Skillnaden mellan förväntad och faktisk skattekostnad i moderbolaget förklaras främst av ej avdragsgilla kostnader avseende nedskrivning av andelar i finansiella tillgångar om 565 mkr samt ej skattepliktiga intäkter avseende utdelning om 1 255 mkr.

	2016		2015	
Koncernens skatt i resultaträkningen	**Aktuell skatt**	**Uppskjuten skatt**	**Aktuell skatt**	**Uppskjuten skatt**
Resultat före skatt	2 975		1 627	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	-746	746	-717	717
Ej skattepliktiga värde-förändringar fastigheter	-2 073	2 073	-626	626
Ej skattepliktiga värde-förändringar derivat	44	-44	-147	147
Effekt av bolags- och fastig-hetsförsäljningar	1	-1	45	–
Ej avdragsgilla kostnader	5	–	55	–
Summa resultat från rörelsen	**206**	**2 773**	**236**	**1 490**
Utnyttjande av balanserade underskott	-33	18	-77	48
Nya underskott	38	-38	3	-3
Justering för effekter av sålda fastigheter	–	–	–	-445
Omräkningsdifferens	32	-13	–	–
Justering för förändring periodiseringsfond	-13	13	77	-77
Summa beskattningsbart resultat	**230**	**2 753**	**239**	**1 013**
Beräknad skatt	-47	-583	-48	-218
Justering av tidigare års skattekostnad	-2	–	2	-13
Summa skatt	**-49**	**-583**	**-46**	**-231**

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

	2016		2015	
Koncernens skatt i balansräkningen	**Underlag**	**Uppskjuten skatt**	**Underlag**	**Uppskjuten skatt**
Uppskjuten skattefordran				
Underskott vid årets ingång	53	10	83	20
Förändring underskotts-avdrag	24	5	-30	-10
Uppskjuten skatt under-skott vid årets utgång	**77**	**15**	**53**	**10**
Derivat vid årets ingång	682	149	827	181
Förändring derivat	44	10	-145	-32
Uppskjuten skatt derivat vid årets utgång	**726**	**159**	**682**	**149**
Uppskjuten skattefordran vid årets utgång	**803**	**174**	**735**	**159**
Uppskjuten skatteskuld				
Förvaltningsfastigheter vid årets ingång	-7 751	-1 655	-6 585	-1 450
Förändring förvaltnings-fastigheter	-2 818	-597	-1 166	-204
Uppskjuten skatt förvalt-ningsfastigheter vid årets utgång	**-10 569**	**-2 252**	**-7 751**	**-1 655**
Periodiseringsfonder vid årets ingång	-100	-22	-177	-39
Förändring Periodiserings-fonder	-13	-3	77	17
Uppskjuten skatt perio-diseringsfond vid årets utgång	**-113**	**-25**	**-100**	**-22**
Uppskjuten skatteskuld vid årets utgång	**-10 682**	**-2 277**	**-8 380**	**-1 678**

	2016		2015	
Moderbolagets skatt i balansräkningen	**Underlag**	**Uppskjuten skatt**	**Underlag**	**Uppskjuten skatt**
Uppskjuten skattefordran				
Underskott vid årets ingång	–	–	36	8
Förändring underskotts-avdrag	–	–	-36	-8
Uppskjuten skatt under-skott vid årets utgång	–	–	–	–
Uppskjuten skattefordran vid årets utgång	–	–	–	–
Uppskjuten skatteskuld				
Förvaltningsfastigheter vid årets ingång	-123	-27	-155	-34
Förändring förvaltnings-fastigheter	-9	-2	32	7
Uppskjuten skatt förvalt-ningsfastigheter vid årets utgång	**-132**	**-29**	**-123**	**-27**
Uppskjuten skatteskuld vid årets utgång	**-132**	**-29**	**-123**	**-27**

Uppskjutna skattefordringar avseende underskott som utnyttjas efter mer än 12 månader uppgår i koncernen till 15 mkr (10) samt i moderbolaget till - mkr (-). Uppskjutna skatteskulder som utnyttjas efter mer än 12 månader uppgår i koncernen till 2 277 mkr (1 677) samt i moderbolaget till 29 mkr (27). Ej redovisad fordran på underskott uppgår till 7 mkr (7), av dessa underskott har samtliga en obegränsad livslängd. Av redovisade utgående underskott har 15 mkr (10) en obegränsad livslängd.

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	31 dec 2016	31 dec 2015
Redovisat värde vid årets början	26 502	24 668
Förvärv	3 362	1 154
Investeringar i ny-, till och ombyggnation	1 551	1 048
Avyttringar	-61	-853
Utrangeringar	-1	–
Valutakursförändringar	203	-141
Orealiserade värdeförändringar	2 073	626
Redovisat värde vid årets slut	**33 629**	**26 502**
varav redovisat över Rapport över totaltresultat	2 072	581

Bedömt marknadsvärde, motsvarande redovisat värde, uppgick till 33 629 mkr (26 502) per 31 december, 2016. Total värdeförändring uppgår till 7 127 mkr (1 834), motsvarande 26,9 procent (7,4). För jämförbart bestånd motsvarar värdeförändringen en ökning om 7,1 procent (2,3). Av tabellen nedan framgår bedömt marknadsvärde per fastighetskategori och segment.

Väsentliga åtaganden

Hemsö har följande väsentliga åtaganden gällande förvärv och avyttring av förvaltningsfastigheter: Bolaget har förvärvat fyra fastigheter i Tyskland för 385 mkr som tillträds under första kvartalet 2017 samt en fastighet för 540 mkr i Finland som tillträds i maj 2017. Hemsö har avyttrat en fastighet i Sverige för 58 mkr som frånträds i första kvartalet 2017 samt en portfölj om 35 fastigheter för 1,5 mdkr i Sverige som frånträds i andra kvartalet 2017. Hemsö har även åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där den återstående investeringen uppgår till 2 910 mkr (1 906).

Värderingsmetod

Hemsö fastställer fastighetsvärdet genom interna värderingar som genomförs kvartalsvis. För varje fastighet görs en individuell bedömning av marknadsvärdet. Värderingsmetoden grundar sig på en 20-årig kassaflödesanalys utifrån fastighetens driftnetto. Ingående värdepåverkande faktorer, såsom exempelvis avkastningskrav, bedöms utifrån ortsprismetoden. För orten bedöms även marknadsmässig hyresnivå och långsiktig vakansnivå. Varje fastighet bedöms utifrån fastighetsspecifika värdepåverkande händelser såsom nytecknade och omförhandlade hyresavtal, avflyttningar och investeringar. I värderingarna beaktas högsta och bästa nytta av fastigheternas användning.

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

Värderingen sker således enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier. Samma värderingsmetodik har använts för Hemsös samtliga fastigheter. Hemsö redovisar sina förvaltningsfastigheter i Sverige till ett internt bedömt verkligt värde enligt IAS 40 och har per 31 december 2016 internt värderat samtliga svenska fastigheter.

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

Byggnader som är under uppförande för framtida användning som förvaltningsfastigheter bokförs till verkligt värde i enlighet med IAS 40 med hänsyn tagen till projektrisk och med avdrag för återstående investering.

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

Fastighetsvärde per fastighetskategori och segment 31 december 2016, mkr

	Fastighetsvärde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Långsiktigt avkastnings-krav, %	Långsiktigt avkastningskrav genomsnitt, %
Äldreboende	2 564	20	161	99,8	99	4,25-5,75	4,83
Utbildning	4 215	43	235	99,5	131	4,25-7,15	5,34
Vård	3 487	20	193	93,5	104	4,35-7,25	5,70
Rättsväsende	1 124	1	79	89,0	35	5,25-5,25	5,25
Öst	**11 390**	**84**	**668**	**98,1**	**369**	**4,25-7,25**	**5,28**
Äldreboende	513	6	38	95,4	31	4,25-7,25	5,04
Utbildning	1 407	21	122	91,0	109	5,25-7,00	5,89
Vård	1 955	47	199	86,6	187	4,75-8,50	6,54
Rättsväsende	–	–	–	–	–	–	–
Väst	**3 875**	**74**	**359**	**88,3**	**327**	**4,25-8,50**	**6,23**
Äldreboende	4 206	47	288	99,2	228	4,40-6,75	5,30
Utbildning	2 166	25	162	95,0	113	5,35-10,00	5,91
Vård	303	6	24	96,8	19	5,00-5,85	5,45
Rättsväsende	1 441	5	103	98,8	60	5,00-5,85	5,50
Nord	**8 116**	**83**	**577**	**97,8**	**420**	**4,40-10,00**	**5,49**
Äldreboende	1 675	28	130	98,5	91	4,50-6,15	5,17
Utbildning	2 518	17	173	87,8	142	5,20-7,75	5,96
Vård	172	3	19	97,5	17	6,25-6,25	6,25
Rättsväsende	261	3	21	100,0	10	5,00-6,30	5,70
Syd	**4 626**	**51**	**343**	**95,1**	**260**	**4,50-7,75**	**5,50**
Äldreboende	3 274	33	224	99,8	170	4,91-6,94	5,92
Tyskland	**3 274**	**33**	**224**	**99,8**	**170**	**4,91-6,94**	**5,92**
Äldreboende	1 327	24	84	100,0	43	5,50-8,00	6,57
Utbildning	641	3	58	96,5	32	6,25-6,25	6,25
Vård	326	3	25	100,0	12	6,25-6,50	6,42
Rättsväsende	54	1	10	100,0	5	–	–
Finland	**2 348**	**31**	**177**	**99,7**	**92**	**5,50-8,00**	**6,54**
Äldreboende	13 559	158	925	99,2	662	4,25-8,00	5,50
Utbildning	10 947	109	750	95,2	527	4,25-10,00	5,71
Vård	6 243	79	460	89,8	339	4,35-8,50	6,23
Rättsväsende	2 880	10	213	98,3	110	5,00-6,30	5,54
Totalt	**33 629**	**356**	**2 348**	**95,9**	**1 638**	**4,25-10,00**	**5,70**

Antaganden om direktavkastningskrav

Avkastningskravet är individuellt bedömt för varje fastighet och baseras på underliggande antaganden om realränta, inflation och riskpremie. Avkastningskravet är individuellt för varje fastighet och bedöms utifrån den ort där fastigheten är belägen, läget på orten och fastighetens användningsområde. Ytterligare parametrar som vägs in är lokalernas ändamålsenlighet och utformning, fastighetens standard och skick samt avtalslängd och typ av hyresgäst. Tillämpade avkastningskrav bestäms med utgångspunkt från Hemsös kunskap om genomförda affärer i de marknader där Hemsö är verksamt och budgivningar där Hemsö deltagit. Avkastningskravet justeras till en nominell diskonteringsränta som används för att diskontera det bedömda 20-åriga framtida kassaflödet. Hemsös interna värdering, exklusive projektfastigheter, ger en genomsnittlig direktavkastning på 5,7 (6,0) procent.

Antaganden om kassaflöde

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

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

Genomsnittligt antagande om kassaflöde 31 december 2016, år 1

Hyresvärde, kr/kvm	1 433
Drift- och underhållskostnader, kr/kvm	-326
Vakans, %	-2,5

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

Fastighetsvärdering är resultatet av en uppskattning av fastighetens värde vid en bestämd tidpunkt. Fastigheternas marknadsvärde beräknas utifrån antaganden om förväntade hyresintäkter, fastighetskostnader, ekonomisk vakans samt avkastningskrav. Dessa varierar beroende på konjunkturläge, efterfrågan på fastigheter och ränteläge. Vid internvärderingen antas ett osäkerhetsintervall på +/- 5 procent, vilket motsvarar ett värdeintervall mellan 31 947 och 35 310 mkr (25 177–27 827). I känslighetsanalysen har i driftnettot ingående parametrar justerats en i taget med +/- 5–10 procent för att visa hur förändringar i kassaflödet påverkar det totala värdet. På motsvarande sätt har avkastningskravet justerats med +/- 0,5–1,0 procentenheter för att visa hur det totala värdet påverkas.

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

Känslighetsanalys värdeförändring

	Förändring	Resultateffekt, mkr
Hyresintäkter	+/– 5–10 procent	2 216–4 450
Driftkostnader	+/– 5–10 procent	535–1 089
Vakans	+/– 5–10 procent	2 270–4 559
Driftnetto	+/– 5–10 procent	1 662–3 343
Avkastningskrav	+/– 0,5–1 procentenhet	3 611–8 120

Extern värdering

För att kvalitetssäkra den interna värderingen har 318 fastigheter, varav 33 fastigheter i Tyskland och 21 fastigheter i Finland, motsvarande 93 procent av beståndets värde, värderats av externa oberoende värderare. För det svenska beståndet har Savills utfört värderingen, för det tyska beståndet CBRE, och för det finska beståndet JLL. Av de 318 fastigheterna har 98 fastigheter genomgått en fullständig värdering inklusive besiktning. Resterande fastigheter har värderats enligt så kallad desktopvärdering. Under året har 29 fastigheter förvärvats i Sverige, 7 i Tyskland och 13 i Finland. En extern värdering har ej gjorts för 26 av förvärven i Sverige och 10 av förvärven i Finland.

Bedömt marknadsvärde enligt de externa värderingarna uppgick totalt till 32 055 mkr. Hemsös värdering av samma fastigheter uppgick till 31 395 mkr. Den största skillnaden avser värderingen av pågående projektfastigheter där Hemsö har gjort en mer konservativ värdering. Detta ger en nettoavvikelse om -660 mkr vilket motsvarar en avvikelse om -2,1 procent. Avvikelsen ryms inom det antagna osäkerhetsintervallet om +/- 5 procent.

Not 14 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2016	31 dec 2015	31 dec 2016	31 dec 2015
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	14	13	12	12
Förvärv	–	1	–	–
Avyttringar	–	–	–	–
Summa	**14**	**14**	**12**	**12**
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	-8	-6	-7	-5
Årets avskrivningar	-2	-2	-1	-2
Summa	**-10**	**-8**	**-8**	**-7**
Redovisat värde vid årets slut	**4**	**6**	**4**	**5**

Not 15 Andelar i koncernföretag

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

Moderbolaget				Andel i %		
Dotterföretag	**Organisations-nummer**	**Säte**	**Land**	**Direkt**	**Indirekt**	**Redovisat värde 31 dec 2016**
Hemsö Vårdfastigheter AB	556657-9958	Stockholm	Sverige	100,0		675
Fastighets AB Fordonsskolan	556691-2654	Stockholm	Sverige	100,0		177
Russeliana AB	556686-3733	Stockholm	Sverige	100,0		63
Tipton Erik AB	556617-6128	Stockholm	Sverige	100,0		13
Hemsö Bänken AB	556718-3396	Stockholm	Sverige	100,0		115
Hemsö Tavlan 08 AB	556746-9852	Stockholm	Sverige	100,0		22
Fastighets AB Beckomberga 1:12	556753-3780	Stockholm	Sverige	100,0		29
Hemsö Vreten AB	556417-3952	Stockholm	Sverige	100,0		459
Ärlingheden Fastighets AB	556761-3756	Stockholm	Sverige	100,0		1
Hemsö Skara Fastigheter AB	556773-7159	Stockholm	Sverige	100,0		7
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		37
Hemsö Gransångaren Fastighet AB	556591-2994	Stockholm	Sverige	100,0		40
Hemsö Rosengård AB	556709-9205	Stockholm	Sverige	100,0		42
Hemsö Patienthotell AB	556709-9206	Stockholm	Sverige	100,0		35
Hemsö Upplands Väsby Fastigheter AB	556911-7855	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Öst B AB	556610-9103	Stockholm	Sverige	100,0		57
Hemsö Cullberg Holding AB	556932-8080	Stockholm	Sverige		100	–
Hemsö Båthöjden AB	559079-7642	Stockholm	Sverige		100	–
Hemsö Nackavillan AB	559079-7600	Stockholm	Sverige		100	–
Hemsö Lövhagen 29 AB	559083-7083	Stockholm	Sverige		100	–
Hemsö Skolfastigheter AB	556537-6901	Stockholm	Sverige	100,0		482
Bokbacken Fastigheter AB	556340-5538	Stockholm	Sverige	100,0		1 234
Hemsö Öresund KB	969647-9295	Stockholm	Sverige	99,0	1,0	3
Förvaltningsbolaget Krokslätt KB	969601-3839	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	17
Förvaltningsbolaget Hanen 4 KB	969601-3862	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	18
Bokbacken Fastigheter Fiskebäck KB	916850-4570	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	32
Bokbacken Fastigheter Solskiftet KB	916434-5549	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	28
KB S:t Jörgen Äldreboende	969673-1430	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	15
FB Fair Fyrtiotre KB	916630-7455	Stockholm	Sverige	1,0	99,0	23
Bjölahemmet KB	916849-3212	Stockholm	Sverige	1,0	99,0	12
Hemsö Britsen AB	556718-3388	Stockholm	Sverige	100,0		9
Krusleden Fastighets AB	556712-4986	Stockholm	Sverige	100,0		9
Ystad Liv 1 Fastighets AB	556640-8737	Stockholm	Sverige	100,0		32
Hemsö Hissen 08 AB	556746-9837	Stockholm	Sverige	100,0		470
Hemsö Klockarkärleken AB	556750-0862	Stockholm	Sverige	100,0		78
Hemsö Valsätra AB	556761-3749	Stockholm	Sverige	100,0		5
Hemsö Söderport AB	556752-5554	Stockholm	Sverige	100,0		36
Hemsö Landsdomaren HB	916615-7579	Stockholm	Sverige	100,0		241
Hemsö Beckomberga Fastigheter AB	556617-6151	Stockholm	Sverige	100,0		1
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 Intende AB	556802-4789	Stockholm	Sverige	100,0		4
Hemsö Norden KB	969769-2961	Stockholm	Sverige		50,0	–
Hemsö Komplementär AB	556951-8086	Stockholm	Sverige		50,0	–
Hemsö Häggen KB	969769-2920	Stockholm	Sverige		50,0	–
Hemsö Nacka 1 KB	969780-4194	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Luleå 1 KB	969780-9839	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Baggen AB	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		235
Hemsö Sandudden Fastigheter AB	556928-1958	Stockholm	Sverige	100,0		4
Hjärup Fastighets AB	556973-2752	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Häradshövdingen AB	556761-9035	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Tegen AB	556761-8938	Stockholm	Sverige	100,0		288
Hemsö Vingen AB	556723-2342	Stockholm	Sverige	100,0		36
Hemsö Samset FAB	556931-8644	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Borlänge Fastigheter AB	556955-6516	Stockholm	Sverige	100,0		–
Fastigheten Hälsan AB	556658-9510	Stockholm	Sverige	100,0		92
Hemsö Centrumhuset i Göteborg AB	556991-6249	Stockholm	Sverige	100,0		1
Alexander Holding 1 AB	556989-1491	Stockholm	Sverige	100,0		–
Blå Kruset 1 AB	556989-0014	Stockholm	Sverige	100,0		–
Blå Kruset 17 AB	556992-5679	Stockholm	Sverige	100,0		–
Blå Kruset 9 AB	556989-0089	Stockholm	Sverige	100,0		–
Blå Kruset 13 AB	556989-0162	Stockholm	Sverige	100,0		–
TKV Fastighets AB	556900-1323	Stockholm	Sverige	100,0		188
TKV 2 Fastighets AB	556967-4624	Stockholm	Sverige	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 Life Holding AB	559017-8314	Stockholm	Sverige	100,0		–
Vitartes AB	559015-3549	Stockholm	Sverige		50,0	–
Vitartes Development AB	559017-8405	Stockholm	Sverige		50,0	–
Vitartes Holding AB	559017-8371	Stockholm	Sverige		50,0	–
Göteborg Life Science AB	559015-3564	Stockholm	Sverige		50,0	–
Haninge SSJH AB	556993-0968	Stockholm	Sverige		50,0	–
Scandinavian Life Science AB	556761-5082	Stockholm	Sverige		50,0	–
Scandinavian Life Science Två AB	559015-3531	Stockholm	Sverige		50,0	–
Hemsö Huginerva AB	559002-6570	Stockholm	Sverige	100,0		96
Hemsö Arttiv Fastigheter AB	556745-4979	Stockholm	Sverige	100,0		19
Hemsö Skarpnäck AB	556757-1186	Stockholm	Sverige	100,0		21
Hemsö Eskulapen AB	556767-6423	Stockholm	Sverige	100,0		21

Moderbolaget				Andel i %		
Dotterföretag	**Organisations-nummer**	**Säte**	**Land**	**Direkt**	**Indirekt**	**Redovisat värde 31 dec 2016**
Hemsö Ystad Tonsättaren AB	559005-5348	Stockholm	Sverige	100,0		41
Hemsö skolfastigheter i Järvastaden AB	559017-4354	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Borstahusen Fastigheter AB	559017-4586	Stockholm	Sverige	100,0		1
Hemsö Växjö Dörren AB	556906-7431	Stockholm	Sverige	100,0		28
Hemsö Motala Munken AB	559001-0434	Stockholm	Sverige	100,0		1
Hemsö Kungshamn Fastigheter AB	556805-3085	Stockholm	Sverige	100,0		25
Fastighetsutveckling Lindholmen AB	559011-5233	Stockholm	Sverige	100,0		68
KV Mode Fastighetsutveckling AB	559029-6736	Stockholm	Sverige	100,0		31
Hemsö Sandarna 26:2 AB	556750-6547	Stockholm	Sverige	100,0		20
Hemsö Stafvre AB	559021-5660	Stockholm	Sverige	100,0		31
Hemsö Träkolet AB	556652-7049	Stockholm	Sverige	100,0		167
Hemsö Växjö Korpen AB	559051-6604	Stockholm	Sverige	100,0		18
Hemsö Krusmyntan AB	556963-0246	Stockholm	Sverige	100,0		17
Hemsö Kopparormen AB	556762-2195	Stockholm	Sverige	100,0		15
Hemsö Hantverkaren AB	556929-7889	Stockholm	Sverige	100,0		54
Hemsö Gävle Norrtull AB	559085-6943	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Finland AB	556948-0139	Stockholm	Sverige	100,0		5
Hemsö Åbo AB	556948-0147	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Åbo Fastigheter Oy	2584434-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Turun Lemminkäisenkatu 30	1879924-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Samhällsfastigheter Finland AB	556959-2859	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Samhällsfastighter Finland OY	2601763-6	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Hemsö 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 Hovakoti Villa Olavi	2552096-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Kununkaanlaakson 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	2650175-1	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Helsingin Keskiyöntie 6	2536809-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Björneborg AB	559016-8950	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Björneborg OY	2699026-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Fastighets Ab Academill	1508596-7	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Kangasala AB	559010-1688	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Kangasala OY	2713978-2	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Kangasalan Herttuatar	2713658-1	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Tampereen Tilkonmäenkatu 2	2734576-2	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Klaukkalan Palvelukoti	2730171-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Asunto Oy Klaukkalan Puusepänmäki	2199622-2	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Lohjan Maksjoen Palvelukoti	2430602-0	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Pälkäneen Lastenlinnantie	2751230-5	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Tamperen Niemenrannan Johannes	2400537-5	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö EKO Finland AB	559026-2068	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö EKO Finland OY	2725168-6	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Espoon Jänismäki	1992386-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Keravan Terveyslähde	1933749-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Ou1lun Mielikintie 8	2262427-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Storåker Finland AB	556989-0139	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Storåker Finland OY	2734709-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Espoon Suurpellon Pusitokatu	2755679-7	Helsingfors	Finland		100,0	–
Asunto Oy Espoon Suurpellon Puistokatu A	2773672-1	Helsingfors	Finland		100,0	–
Asunto Oy Espoon Suurpellon Puistokatu B	2273680-1	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Espoon Suotie 4	2758356-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Rättsväsendefast i Finland AB	559088-4267	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Rättsväsendefast Finland Oy	2730030-2	Helsingfors	Finland		100,0	–
Karistonkulma OY	0507064-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Tyskland AB	556843-9771	Stockholm	Sverige	100,0		10
Hemsö Steglitz GmbH	HRB 201253	Berlin	Tyskland		100,0	–
Hemsö Offenbach GmbH	HRB 205413	Berlin	Tyskland		100,0	–
Hemsö Dresden GmbH	HRB 156831 B	Berlin	Tyskland		100,0	–
Hemsö GmbH	HRB 169543	Berlin	Tyskland		100,0	–
Hemsö Asset Mgmt GmbH	HRB 165326	Berlin	Tyskland		100,0	–
Hemsö Vita GmbH	HRB 169542	Berlin	Tyskland		94,9	–
Hemsö Beteilingungs GmbH	HRB 170669	Berlin	Tyskland		100,0	–
Aveca GmbH & Co KG	HRA 39598 B	Berlin	Tyskland		94,9	–
Hemsö Wetter und Rositz GmbH	HRB 170964	Berlin	Tyskland		94,9	–
Hemsö Barssel GmbH	HRB 171219	Berlin	Tyskland		94,9	–
Hemsö Bocholt GmbH	HRB 172025	Berlin	Tyskland		100,0	–
Hemsö Lauterbach GmbH	HRB 183667	Berlin	Tyskland		100,0	–
Aveca Vermögensverwaltung	HRA 40144 B	Berlin	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest 10 GmbH	HRB 217922	Berlin	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest 11 GmbH	HRB 224222	Berlin	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest 12 GmbH	HRB 222515	Berlin	Tyskland		100,0	–
Summa						**6 206**

Not 15 fortsättning

Moderbolaget	31 dec 2016	31 dec 2015
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	6 688	6 184
Förvärv	477	368
Resultat från andelar i kommanditbolag efter utdelning	41	85
Aktieägartillskott	96	63
Avyttringar	-14	-12
Summa	**7 288**	**6 688**
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-512	-444
Årets nedskrivningar	-570	-68
Summa	**-1 082**	**-512**
Summa	**6 206**	**6 176**

Innehavet 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. Bolaget bedriver projekt avseende byggnation av ett utbildnings- och forskningscenter vid Karolinska Huddinge. Lokalerna beräknas vara färdigställda under december 2017. Hemsö avser att senast i samband med färdigställandet av lokalerna förvärva resterande 50 procent av aktierna i bolaget.

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

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

Under året har vissa av dotterbolagen lämnat utdelning till Hemsö Fastighets AB. Dessutom har vissa av fastigheterna, vilka ägs av dotterbolagen till Hemsö Fastighets AB, skrivits ner i värde. Lämnade utdelningar och nedskrivningar av fastigheter har i vissa fall inneburit 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 2016	31 dec 2015	31 dec 2016	31 dec 2015
Hyresfordringar	11	11	–	–
Kundfordringar	20	18	–	–
Reserv för osäkra fordringar	-4	-5	–	–
Summa	**27**	**24**	–	–

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

Avsättning för osäkra kund- och hyresfordringar uppgick till 4 mkr (5) motsvarande 13 procent (18) av total hyres- och kundfordringsbalans.

Åldersanalys

	Ej förfallna		Förfallna 1-30 dagar		Förfallna 31-60 dagar		Förfallna 61-90 dagar		Förfallna >90 dagar		Totalt	
	31 dec 2016	31 dec 2015	31 dec 2016	31 dec 2015	31 dec 2016	31 dec 2015	31 dec 2016	31 dec 2015	31 dec 2016	31 dec 2015	31 dec 2016	31 dec 2015
Koncern												
Kundfordringar	16	17	–	3	–	–	–	–	1	1	20	18
Hyresfordringar	–	–	–	–	1	1	–	–	10	10	11	11
Summa	**16**	**17**	**–**	**3**	**1**	**1**	**–**	**–**	**11**	**11**	**31**	**29**
Moderbolaget	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Kundfordringar	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

Not 17 Förfallostruktur fordringar

Koncernen	31 dec 2016	31 dec 2015
Omsättningstillgångar		
Förfaller till betalning inom ett år	323	384
Anläggningstillgångar		
Förfaller till betalning 1–5 år	42	–
Summa	**365**	**384**

Not 18 Riktlinjer för hantering av kapital

Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk		Utfall per 31 december 2016
Belåningsgrad	Max 70 % på lång sikt	64,0 %
Kapitalbindning	Minst 2 år	4,1 år
Säkerställda lån	Maximalt 20 % av fastighetsvärdet på lång sikt	7,7 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr (rullande 12 månader)	4,1 ggr
Räntebindning	Minst 60 av låneportföljen skall räntebindas mellan 1 till 10 år med god spridning avseende förfallen.	67 %
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt motvärde i SEK om 20% av koncernens Riskbärande kapital utan valutasäkring.	Uppfyllt

Koncernens kapitalstruktur utgörs av räntebärande nettolåneskuld och eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare. Eget kapital består av aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital samt balanserade vinstmedel. Aktiekapitalet var per 31 december 2016 fördelat på 100 001 000 aktier med ett kvotvärde om 0,01 kr per aktie.

Utdelningspolicy

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

Not 19 Periodiseringsfonder

Moderbolaget	31 dec 2016	31 dec 2015
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2017	1	–
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2016	–	–
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2015	–	–
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2014	–	–
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2013	–	–
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2012	12	12
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2011	–	21
Summa	**13**	**33**

Not 20 Räntebärande skulder

Koncernen	Redovisat värde 31 dec 2016	Redovisat värde 31 dec 2015
Rapport över finansiell ställning		
Räntebärande skulder		
Lån från minoritetsägare	41	21
Obligationslån	14 802	8 330
Företagscertifikat	5 038	5 000
Banklån	2 602	4 103
Summa	**22 483**	**17 454**
Belopp vid årets ingång	17 454	19 507
Upptagna lån från kreditinstitut	11 429	6 030
Upptagna lån från minoritetsägare	20	21
Amortering	-6 522	-9 160
Företagscertifikat	38	1 140
Valutakursdifferens	64	-84
Skulder vid årets slut	**22 483**	**17 454**

Hemsös räntebärande skulder uppgick till 22 483 mkr (17 454) inklusive lån från minoritetsägare om 41 mkr (21). Upplåning på kapitalmarknaden och från kreditinstitut uppgick till 22 442 mkr (17 433) och bestod av säkerställda banklån uppgående till 2 602 mkr (4 103), utestående företagscertifikat om 5 038 mkr (5 000) och icke säkerställda obligationslån om 14 802 mkr (8 330). Disponibel likviditet uppgick till 12 774 mkr (10 715), varav bankinlåning 932 mkr (157), 11 842 mkr (10 558) i outnyttjade krediter (varav 1342 mkr i outnyttjade byggnadskreditiv). Hemsös genomsnittliga ränta uppgick på balansdagen till 1,5 % (1,9).

	Koncernen		Moderbolaget	
Skulder	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**
Räntebärande låneskulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	7 316	7 372	6 838	6 962
Övriga ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	972	695	163	140
Räntebärande låneskulder som förfaller mellan ett till fem år efter balansdagen	9 855	8 650	8 246	6 598
Räntebärande låneskulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	5 312	1 432	4 755	200
Summa exklusive uppskjuten skatteskuld och räntederivat	**23 455**	**18 149**	**20 002**	**13 900**

Kapital- och räntebindning

Kapitalbindning				Räntebindning	
Förfalloår	**Kreditavtal, mkr**	**Utnyttjat, mkr**	**Andel %**	**Mkr**	**Andel %**
2017	2 500	2 278	13,1	7 461	33,2
2018	15 868	4 248	24,4	200	0,9
2019	2 169	2 169	12,5	940	4,2
2020	1 897	1 897	10,9	1 347	6,0
2021	1 300	1 300	7,5	2 100	9,4
2022	200	200	1,1	1 778	7,9
2023		0	0,0	1 500	6,7
2024		0	0,0	1 500	6,7
2025		0	0,0	861	3,8
>2025	5 312	5 312	30,5	4 755	21,2
Summa	**29 246**	**17 404**	**100,0**	**22 442**	**100,0**
Utestående certifikat		5 038			
Summa		**22 442***			

* Exklusive lån från minoritetsägare om 41 mkr.

Förfallostruktur derivatinstrument

			Ränteförfall
Förfalloår	**Ränta, %**	**Mkr**	**Andel, %**
2020	3,22	800	10,0
2021	1,99	1 800	22,4
2022	1,81	1 578	19,6
2023	2,93	1 500	18,7
2024	2,86	1 500	18,7
2025	1,29	861	10,7
Summa	**2,34**	**8 039**	**100,0**

Känslighetsanalys ränteförändringar	Påverkan på finansnetto (12 mån) mkr
Låneportföljens genomsnittsränta, +/–1 procentenhet	-/+224
Kort marknadsränta (≤ 3 mån), +1 procentenhet	-45
Kort marknadsränta (≤ 3 mån), –1 procentenhet	+6

Finansiella risker och riskhantering

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

Finansieringsrisk

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

En stor del av Hemsös kapitalförsörjning sker genom extern upplåning. I takt med att dessa lån förfaller måste de återbetalas eller förnyas. Förutsättningarna för Hemsö att refinansiera 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 kreditavtal med flera banker, en god spridning av låneförfallen och verkar på kapitalmarknaden for att uppnå en bred kapitalförsörjning

Ränterisk

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

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

Motpartrisk

Motpartsrisk 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 likviditetsöverskott. Hemsö ingår endast transaktioner med motparter med hög kreditrating.

Valutarisk

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

Hemsö äger 31 (18) fastigheter i Finland och 33 (26) fastigheter i Tyskland, vilket medför en exponering mot eurokursen. Fastigheterna är finansierade med eget kapital, koncerninterna lån och externa lån. Den 31 december 2016 uppgick externa räntebärande skulder i euro till motsvarande 6 056 mkr (2 775).

Marknadsvärdet på fastigheterna i Finland och Tyskland uppgick vid samma tidpunkt till 5 622 (3 512) mkr. Hemsös bankinlåning i euro uppgick till ett motvärde av 507 mkr. Nettoexponeringen den 31 december, fastighetstillgångar och kassa minus räntebärande skulder i euro, uppgick till 7 meur, motsvarande 68 mkr. Effekten av en 10 procent valutakursrörelse ger en förändring i valutaexponeringen med +/- 7 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 betalningsåtagande. Hemsös betalningsåtaganden består huvudsakligen av löpande drift- och underhållsutgifter, investeringar samt ränteutgifter och amortering av skulder. Hemsö har en likviditetsbuffert och gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall och andra större betalningsåtaganden.

Not 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 obeskattade negativa värden finns.

Andra finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde och löper med rörlig ränta.

Derivat redovisas till verkligt värde och fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13.

Kategorin låne- och kundfordringar utgörs av andra långfristiga fordringar, kundfordringar samt övriga fordringar och uppgår till 323 mkr (394). Andra finansiella skulder utgörs av skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder samt övriga skulder och uppgår till 23 455 mkr (18 141). Utöver de externa skulderna uppgick lån från minoritetsägare till 41 mkr (21).

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via totalresultatet utgörs av derivat och uppgår till 723 mkr (679).

Moderbolaget

Kategorin låne- och kundfordringar utgörs av andra långfristiga fordringar, kundfordringar samt övriga fordringar och uppgår till 16 885 mkr (11 374). Andra finansiella skulder utgörs av skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder samt övriga skulder och uppgår till 20 001 mkr (13 899).

Not 22 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2016	31 dec 2015	31 dec 2016	31 dec 2015
Fastighetsinteckningar	6 411	10 036	–	–
Andelar i koncernföretag	0	163	0	26
Fordringar på dotterbolag	–	–	3 000	3 000
Summa	**6 411**	**10 198**	**3 000**	**3 026**

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

Not 23 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2016	31 dec 2015	31 dec 2016	31 dec 2015
Ansvar som delägare i handels-/kommanditbolag	–	–	135	121
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	–	–	3 722	3 671
Summa	–	–	**3 857**	**3 792**

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. Hemsös bedömning är i nuläget att detta inte kommer att uppgå till något väsentligt belopp.

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. Hemsö bedömer i dagsläget att dessa tvister inte kommer att ha någon större resultatpåverkan.

Not 24 Tilläggsupplysningar för kassaflöden

Koncernen	2016	2015
Inga andra medel än kassa och bank ingår i posten likvida medel		
Kassaflöden		
Erhållna räntor	2	3
Erlagda räntor	396	459
Förvärv av dotterbolag		
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	1 297	706
Rörelsefordringar	22	93
Summa tillgångar	**1 319**	**799**
Uppskjutna skatteskulder	–	–
Rörelseskulder	15	259
Summa skulder	**15**	**259**
Erlagd likvid aktier	-789	-416
Erlagd likvid återbetalning lån	-533	-137
Tillkommer: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	19	38
Påverkan på likvida medel – förvärv av fastigheter via bolag	**-1 303**	**-515**
Påverkan på likvida medel – förvärv av fastigheter direkt	-2 059	-708
Förvärv av fastigheter	**-3 362**	**-1 223**
Avyttring av dotterbolag		
Avyttrade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	45	-1 101
Rörelsefordringar	2	-295
Summa tillgångar	**47**	**-1 396**
Uppskjutna skatteskulder	–	-99
Rörelseskulder	3	-663
Summa skulder	**3**	**-762**
Erhållen köpeskilling aktier	34	470
Erhållen likvid amortering av lån	14	297
Avgår: Likvida medel i den sålda verksamheten	0	-1
Påverkan på likvida medel – försäljning av fastigheter via bolag	**48**	**766**
Påverkan på likvida medel – försäljning av fastigheter direkt	12	12
Försäljning av fastigheter	**60**	**778**

Koncernen	2016	2015
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	2	2
Orealiserade kursdifferenser	-63	20
Övrigt	-2	8
Summa	**-63**	**30**

Moderbolaget	2016	2015
Inga andra medel än kassa och bank ingår i posten likvida medel		
Kassaflöden		
Erhållna räntor	120	123
Erlagda räntor	346	373

Moderbolaget	2016	2015
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	572	70
Resultat avyttring andelar	-6	32
Resultatandel Handelsbolag/Kommanditbolag	-40	-85
Övriga poster	-56	10
Summa	**470**	**27**

Not 25 Transaktioner med närstående

Moderbolag
Utdelning till moderbolaget har skett med totalt 1 255 mkr (74). 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 2016 om 585 mkr till moderbolagets ägare Tredje AP-fonden och Hemsö Intressenter AB.

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 55.

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 56-57.

Lån från minoritetsägare
Det av Hemsö hälftenägda bolaget Vitartes AB har ett lån om 41 mkr från minoritetsägaren SveaNor JV Holding AB. Lånet löper tillsvidare och med en räntesats om Stibor 90 dgr + 5 procentenheter.

Det av Hemsö hälftenägda bolaget TKV2 AB har ett lån från minoritetsägaren SveaNor Holding AB om 1 mkr. Detta lån är räntefritt och löper till färdigställande av byggprojekt i TKV2 AB december 2017.

Dotterbolag
Innehav framgår av not 15.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2016	**31 dec 2015**	**31 dec 2016**	**31 dec 2015**
Förutbetalda hyresintäkter	428	217	–	–
Upplupna räntekostnader	94	39	81	74
Upplupna personalkostnader	15	11	12	11
Övriga poster	193	160	5	7
Summa	**730**	**427**	**98**	**92**

Not 27 Kompletterande upplysningar finansiella tillgångar och skulder

Derivatinstrument i koncernens och moderbolagets balansräkning

Redovisade som finansiella tillgångar	**2016**	**2015**
Ränteswappar	–	3
Summa	**–**	**3**

Redovisade som finansiella skulder	**2016**	**2015**
Ränteswappar	723	682
Summa	723	682
Netto derivatinstrument	**-723**	**-679**

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

Not 27 fortsättning

Klassificering av finansiella instrument koncernen

	Derivat ej säkringsredovisning		Poster som är föremål för verkligt värdesäkring		Låne- och kundfordringar		Summa redovisat värde	
Finansiella tillgångar	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**
Likvida medel	–	–	–	–	932	157	932	157
Derivatinstrument	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa	**–**	**–**	**–**	**–**	**932**	**157**	**932**	**157**

	Derivat ej säkringsredovisning		Poster som är föremål för verkligt värdesäkring		Finansiella skulder		Summa redovisat värde	
Finansiella skulder	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**
Obligationslån	–	–	–	–	14 802	8 330	14 802	8 330
Banklån	–	–	–	–	2 602	4 103	2 602	4 103
Certifikatslån	–	–	–	–	5 038	5 000	5 038	5 000
Derivatinstrument	723	679	–	–	–	–	723	679
Ägarlån	–	–	–	–	–	–	–	–
Lån från minoritetsägare	–	–	–	–	41	21	41	21
Summa	723	**679**	–	–	**22 483**	**17 454**	**23 206**	**18 133**

Not 28 Händelser efter balansdag

- Västerås Stad har givit Hemsö uppdraget att uppföra Widénska gymnasiet. Skolan kommer att ha en uthyrningsbar yta på 5 800 kvm och investeringen uppgår till 150 mkr. Hyresgäst blir Västerås Stad som tecknat ett hyresavtal på 15 år.
- Hemsö har förvärvat fem fastigheter samt erhållit en markanvisning i Luleå. Investeringen uppgår till 370 mkr inklusive den byggnad Hemsö åtagit sig att uppföra. Luleå kommun är huvudsaklig hyresgäst i lokalerna och kommer att teckna 20-åriga hyresavtal både för de befintliga fastigheterna och nybyggnationen. Affären är villkorad av beslut i Luleå kommunfullmäktige.
- Hemsö har förvärvat ett äldreboende i Bremen i Tyskland för 210 mkr. Fastigheten har 78 vårdplatser samt 46 seniorlägenheter. Hyresgäst i fastigheten är vårdoperatören Curanum som är ett dotterbolag till KORIAN Group, den största äldreboendeoperatören i Europa. Hyresavtalet löper på ytterligare 8 år. Tillträde sker inom de närmsta månaderna.
- Hemsö har förvärvat tomträtter med tillhörande projektåtagande för uppförande av nya Mälardalens högskola i Eskilstuna. Investeringen uppgår till 800 Mkr. Hyresgäst blir Mälardalens högskola som tecknat ett 20-årigt hyresavtal.

Not 29 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 2016 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 26 april 2017 och beaktande av bolagets investerings- och likviditetsbehov. Soliditeten bedöms efter utdelningen vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt lönsamhet. Tillgången till likviditet i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt god.

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

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr:	
Balanserade vinstmedel	10 260 212
Överkursfond	3 000 000 000
Årets resultat	681 622 553
Summa	**3 691 882 765**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kr:	
Till aktieägare utdelas	555 500 000
Till ny räkning överföres	3 136 382 765
Summa	**3 691 882 765**

Årsredovisningens undertecknande

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

Stockholm den 15 mars 2017

Pär Nuder
Styrelseordförande

Bengt Hellström
Styrelseledamot

Kerstin Hessius
Styrelseledamot

David Mindus
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Eva Eriksson
Styrelseledamot

Nils Styf
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 mars 2017.
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hemsö Fastighets AB (publ) för år 2016 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 51–54. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 40–85 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 51–54. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet för koncernens fastigheter uppgick den 31 december 2016 till 33 629 Mkr och värdeförändringarna till 2 072 Mkr. De orealiserade värdeförändringarna var 2 073 Mkr och de realiserade värdeförändringarna uppgick till -1 Mkr. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet och särskilda övervägande och bedömningar avseende denna framgår av noterna 13 och not 2.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Förändringar i icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras av företagsledningen mot internt tillgänglig information, genomförda eller planerade transaktioner samt information från de externa värderarna.

Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område

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

Inkomstskatter

Skattekostnaden enligt koncerners rapport över totalresultatet uppgår till 49 mkr därtill redovisar koncernen 174 mkr som uppskjuten skattefordran och 2 277 mkr som uppskjuten skatteskuld. En beskrivning skatteberäkning och särskilda överväganden och bedömningar avseende uppskjuten skatt framgår av noterna 12 och 2.

Beräkning och redovisning av aktuell och uppskjuten skatt är komplex och innehåller en hög grad av bedömningar och antaganden. Bland dessa kan nämnas förekomst av förslutavdrag, underlag för skattemässiga avskrivningar, direkt avdragsgilla ombyggnadsutgifter, försäljning av fastigheter enskilt eller i bolagsform samt värdeförändringar på fastigheter och derivat. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med beräkningen av skatter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område

I vår revision har vi utvärderat och granskat ledningens process för beräkning av aktuell och uppskjuten skatt samt granskat beräkningar mot underlag. Vi har med stöd av våra skattespecialister bedömt tillämpningen mot gällande skattelagstiftning.

Vi har bedömt huruvida lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2–39, 86–99. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Hemsö Fastighets AB (publ) för 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 51–54 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämför den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 15 mars 2017
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

FASTIGHETSFÖRTECKNING

ÖST

			Yta, kvm								
Äldreboende	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Lager**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Jakobsberg 2:2719	Vibblabyvägen 97-99	Järfälla	4 341	–	–	–	–	–	–	–	4 341
Jakobsberg 34:6	Snapphanevägen 22	Järfälla	7 055	–	–	–	–	–	–	–	7 055
Mensättra 26:1	Ornövägen 5	Nacka	2 047	–	–	–	–	–	–	–	2 047
Rösunda 36:41	Rösundavägen 2	Nacka	11 145	–	–	–	–	–	–	–	11 145
Sicklaön 12:9	Skurusundsvägen 163	Nacka	4 115	–	–	–	300	–	–	–	4 415
Linet 1	Torpvägen 5A-C	Norrtälje	4 314	–	–	–	–	–	–	–	4 314
Logfyrkanten 3	Signalistgatan 3	Solna	3 218	–	–	–	–	–	–	–	3 218
Hallen 4	Lövgatan 39-43	Solna	4 244	355	1 095	–	144	–	–	–	5 838
Sjöstöveln 3	Folkparksvägen 156	Stockholm	8 506	–	325	–	–	–	–	–	8 831
Tempelriddarorden 5	Vita Liljans väg 53	Stockholm	5 000	–	–	–	–	–	–	–	5 000
Flyghöjden 2	Skarpnäcks Torg 1	Stockholm	2 880	–	–	–	–	–	–	–	2 880
Blåvalen 1	Tallhöjdsvägen 1-3	Södertälje	4 734	–	2 444	–	–	–	–	–	7 178
Hantverkaren 2	Hantverksvägen 1	Södertälje	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Krusmyntan 2	Basilikagränd 1	Tyresö	2 900	–	–	–	–	–	–	–	2 900
Krusmyntan 1	Basilikagränd 1	Tyresö	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Marknaden 1	Esplanaden 9	Täby	11 963	–	6 683	–	35	120	–	790	19 591
Åkerby 13	Kemistvägen 8	Täby	564	–	–	–	1 260	83	–	–	1 907
Hammarby 8:60	Hasselgatan 80 A-E	Upplands Väsby	2 850	–	–	–	–	–	–	–	2 850
Vallentuna-Ekeby 2:275	Ekebyvägen 40	Vallentuna	2 936	–	–	–	–	–	–	–	2 936
Vallentuna-Rickeby 1:97	Stendösvägen 1-3	Vallentuna	2 948	–	–	–	–	–	–	–	2 948
Summa Öst Äldreboende			**85 760**	**355**	**10 547**	**–**	**1 739**	**203**	**0**	**790**	**99 394**

			Yta, kvm								
Utbildning	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Lager**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Markan 1	Kanslivägen 22-24	Botkyrka	–	2 932	–	–	–	–	–	–	2 932
Träkvista 3:282	Sanduddsvägen 12	Ekerö	–	938	–	–	–	–	–	–	938
Medicinaren 23	Hälsovägen 11	Huddinge	–	15 564	–	–	–	–	–	1 096	16 660
Medicinaren 14	Diagnosvägen 8	Huddinge	–	1 003	909	–	168	–	–	–	2 080
Älta 14:97	Almvägen 2	Nacka	–	6 630	–	–	–	–	–	–	6 630
Mensättra 1:157	Boo Kyrkväg 5	Nacka	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Mensättra 1:19	Boo Kyrkväg 3	Nacka	–	4 036	–	–	–	–	–	–	4 036
Mensättra 1:168	Boo Kyrkväg 7	Nacka	–	135	–	–	–	–	–	–	135
Älta 14:101	Almvägen 4	Nacka	–	3 395	–	–	–	–	–	–	3 395
Sicklaön 351:1	Skogsstigen 40	Nacka	–	3 509	–	–	–	–	–	–	3 509
Erstavik 27:1	Fisksätravägen 31	Nacka	–	775	–	–	–	–	–	–	775
Älta 35:149	Anemonvägen 13	Nacka	–	736	–	–	–	–	–	–	736
Erstavik 26:607	Krabbvägen 1	Nacka	–	764	–	–	–	–	–	–	764
Sicklaön 207:7	Bävervägen 4	Nacka	–	919	–	–	–	–	–	–	919
Mensättra 1:84	Gustavsviksvägen 10	Nacka	–	613	–	–	–	–	–	–	613
Mensättra 2:92	Sandholmsvägen 2	Nacka	–	775	–	–	–	–	–	–	775
Lännersta 1:1231	Sunnebovägen 2	Nacka	–	563	–	–	–	–	–	–	563
Tattby 2:6	Samskolevägen 2-6	Nacka	–	758	–	–	–	–	–	–	758
Sicklaön 39:4	Helgesons väg 10	Nacka	–	2 575	–	–	–	–	–	–	2 575
Älta 75:16	Ulvsjövägen 17	Nacka	–	418	–	–	–	–	–	–	418
Mensättra 2:91	Björkholmsvägen 235	Nacka	–	771	–	–	–	–	–	–	771
Märsta 1:242	Idrottsvägen 19B	Sigtuna	–	882	–	–	–	–	–	–	882
Sigtuna 2:227	Skolbacken 61	Sigtuna	–	1 629	–	–	–	–	–	–	1 629
Träbjälken 16	Sofielundsvägen 12	Sollentuna	–	2 590	–	–	–	–	–	–	2 590
Sjöberg 7:4	Lomvägen 100-102	Sollentuna	–	600	–	–	–	–	–	–	600
Träkolet 16	Turebergsvägen 3	Sollentuna	–	2 925	3 257	–	5 152	526	–	300	12 160
Befästningskullen 8	Anders Lundströms gata 3 - 5	Solna	–	3 388	–	–	–	–	–	–	3 388
Älgörten 1	Fridenborgsvägen 100	Solna	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Lojsta 1	Beckombergavägen, Hus 12	Stockholm	–	2 300	–	–	–	–	–	–	2 300
Lummelunda 1	Beckombergavägen 299	Stockholm	–	1 484	–	–	–	–	–	–	1 484
Lau 1	Beckombergavägen, Hus 11	Stockholm	–	2 410	–	–	–	–	–	–	2 410
Gunnebo 15	Salagatan 42	Stockholm	–	4 206	–	–	–	–	–	–	4 206
Sandbacken Mindre 42	Sandbacksgatan 10	Stockholm	–	8 000	–	–	–	–	–	16	8 016
Piloten 2	Gondolgatan 16	Stockholm	–	3 471	–	–	–	–	–	–	3 471
Sproge 1	Beckombergavägen 314	Stockholm	–	1 470	–	–	–	–	–	–	1 470
Ponnyn 1	Boplatsvägen 1	Sundbyberg	–	2 687	–	–	–	–	–	–	2 687
Karleby 2:2	Gärtunavägen 4	Södertälje	–	2 950	–	–	–	–	–	–	2 950
Fräsen 2	Maskinvägen 4	Täby	–	2 028	–	–	–	–	–	–	2 028
Vilunda 19:2	Industrivägen 20 B	Upplands Väsby	–	14 904	–	–	–	–	–	–	14 904
Odenslunda 1:592	Söderviksvägen 1	Upplands Väsby	–	5 915	–	–	–	–	–	–	5 915
Edsby 1:3	Eds Kyrkväg 6, 8	Upplands Väsby	–	630	–	–	–	–	–	–	630
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			**–**	**118 278**	**4 166**	**0**	**5 320**	**526**	**–**	**1 412**	**129 702**

FASTIGHETSFÖRTECKNING

			Yta, kvm								
Vård	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Lager**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Banslätt 1	Römossevägen 25	Botkyrka	–	2 230	4 184	–	1 446	38	–	721	8 619
Sjukhuset 7	Kevinge Strand 1B	Danderyd	–	–	3 183	–	–	–	–	–	3 183
Tappström 1:50	Bryggavägen 8	Ekerö	–	310	2 209	–	84	–	–	–	2 603
Vendelsö 3:1716	Skomakarvägen 20	Haninge	–	–	1 525	–	–	–	–	–	1 525
Ribby 1:451	Klockargatan 13-27	Haninge	319	1 819	2 407	–	562	505	–	1 434	7 046
Medicinaren 25	Hälsovägen 11	Huddinge	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Medicinaren 19	Hälsovägen 7-9	Huddinge	–	–	28 784	–	5 583	801	–	3 625	38 793
Illern 9	Stuvsta Torg 4-6, 10-14	Huddinge	–	–	2 716	–	140	–	–	410	3 266
Kallhäll 1:32	Kopparvägen 2B	Järfälla	–	118	1 171	–	–	22	–	831	2 142
Erstavik 26:31	Fidravägen 6	Nacka	–	–	262	–	–	–	–	–	262
Sicklaön 162:5	Storängsvägen 6-8	Nacka	–	–	324	–	–	–	–	–	324
Vaktmästaren 4	Hemvägen 8	Norrtälje	–	–	–	–	–	1 200	–	–	1 200
Patienten 1	Testvägen 1	Solna	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Princeton 1	Testvägen 1	Stockholm	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Jullovet 1	Annebodavägen 4-6	Stockholm	–	–	1 310	–	–	–	–	23	1 333
Akka 8	Tranebergsplan 1-3	Stockholm	–	–	3 734	–	–	–	–	231	3 965
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
Ösby 1:76	Skärgårdsvägen 7	Värmdö	–	1 711	2 194	–	232	118	–	613	4 868
Summa Öst Vård			**3 412**	**8 910**	**72 443**	**–**	**8 472**	**2 729**	**–**	**8 490**	**104 456**

			Yta, kvm								
Rättsväsende	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Lager**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Tegen 6	Sundbybergsvägen 7-15	Solna	–	278	–	27 455	5 795	1 930	–	–	35 458
Summa Öst Rättsväsende			**–**	**278**	**–**	**27 455**	**5 795**	**1 930**	**–**	**–**	**35 458**
Summa Öst			**89 172**	**127 821**	**87 156**	**27 455**	**21 326**	**5 388**	**0**	**10 692**	**369 010**

VÄST

			Yta, kvm								
Äldreboende	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Lager**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Rud 5:2	Positivgatan 15	Göteborg	6 027	–	–	–	–	–	–	–	6 027
Krokslätt 147:2	Fridkullagatan 18 G	Göteborg	3 088	–	–	–	150	–	–	–	3 238
Fiskebäck 8:7	Hälleflundregatan 20	Göteborg	6 444	–	–	–	–	–	1 341	–	7 785
Backa 243:52	S:t Jörgens väg 22	Göteborg	4 441	–	–	–	–	–	605	–	5 046
Näset 130:1	Bjölavägen 1	Göteborg	3 701	–	–	–	–	–	–	–	3 701
Sörbyn 17:1	Törnrosgatan 8-22	Vänersborg	3 363	–	826	–	155	–	–	208	4 552
Summa Väst Äldreboende			**27 064**	**–**	**826**	**–**	**305**	**–**	**1 946**	**208**	**30 349**

			Yta, kvm								
Utbildning	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Lager**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Samariten 11	Klinikvägen 48	Borås	–	11 660	–	–	–	–	–	–	11 660
Krokslätt 35:14	Ebbe Lieberathssgatan 19	Göteborg	–	3 921	–	–	2 447	91	–	384	6 843
Backa 245:1	Sankt Jörgens Väg 14-20	Göteborg	–	6 242	–	–	534	228	–	–	7 004
Sandarna 26:2	Karl Johansgatan 158	Göteborg	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Lindholmen 1:12	Karlavagnsgatan 9	Göteborg	–	–	–	–	785	522	110	270	1 687
Vingen 10	Huskvarnavägen 42	Jönköping	–	2 484	–	–	–	–	–	–	2 484
Omsorgen 1	Samsetgatan 60	Jönköping	–	2 752	–	–	–	–	–	–	2 752
Bångsbo 1:29	Bångsbovägen 13	Kungsbacka	–	3 910	–	–	–	–	–	–	3 910
Dona 1:38	Rinkenäsgatan 2-4	Lysekil	–	9 000	–	–	–	–	–	–	9 000
Häggen 3	Gråbrödragatan 15	Skara	–	1 824	–	–	–	–	115	–	1 939
Stenbocken 1	Malmgatan 10	Skara	–	2 618	175	–	356	101	57	400	3 707
Häggen 2	Gråbrödragatan 7	Skara	–	496	–	–	–	135	–	–	631
Källstorpsbacken 1	Strömsviksvägen 50-54	Trollhättan	–	445	–	–	–	–	–	–	445
Sinclair 12	Östergatan 18	Uddevalla	–	15 090	630	–	1 250	200	–	45	17 215
Halla-Stenbacken 1:88	Västgötavägen 30	Uddevalla	–	16 170	945	–	6 218	3 088	1 893	7 645	35 959
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	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Stallet 10	Johannesbergsvägen 47A	Vänersborg	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa Väst Utbildning			**–**	**79 971**	**1 750**	**–**	**11 590**	**4 725**	**2 175**	**8 816**	**109 027**

FASTIGHETSFÖRTECKNING

			Yta, kvm								
Vård	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Lager**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Tollered 4:2	Göteborgsvägen 26	Ale	–	1 414	97	–	–	–	–	244	1 755
Skepplanda 2:118	Albotorget 5	Ale	–	–	1 283	–	–	–	–	–	1 283
Apelsinen 1	Säterigatan 122	Alingsås	–	730	1 948	–	–	–	–	480	3 158
Erska 1:111	Centrumgatan 6	Alingsås	–	–	1 060	–	–	–	–	800	1 860
Ängaboskolan 2	Sundsbergsvägen 7	Alingsås	–	–	1 488	–	–	–	–	–	1 488
Stenhuggaren 1	Kindsgatan 1	Borås	–	–	1 393	–	53	–	–	–	1 446
Fonden 49	Sörmarksgatan 199-205	Borås	1 134	–	1 778	–	93	1 289	–	–	4 294
Sik 1:183	Tärnavägen 6	Borås	–	319	2 180	–	–	–	–	136	2 635
Rydboholm 1:477	Hagkällevägen 2	Borås	–	–	2 065	–	–	–	–	96	2 161
Kråkhult 1:61	Uppegårdsgatan 2	Borås	1 495	1 230	3 137	–	–	25	–	354	6 241
Milstolpen 8	Smörhulegatan 2	Borås	–	–	2 232	–	225	–	–	103	2 560
Sandhults-Rydet 1:256	Strandvägen 11	Borås	–	–	1 563	–	–	–	–	60	1 623
Brämaregården 80:1	Borstbindaregatan 6	Göteborg	–	–	3 130	–	–	–	–	195	3 325
Lindholmen 36:1	Vintergatan 1A	Göteborg	–	–	1 674	–	1 056	–	–	1 528	4 258
Norr 5:10	Karlsborgsvägen 4	Hjo	3 177	–	2 132	–	–	23	–	500	5 832
Kindbogården 1:124	Ekdalavägen 2	Härryda	–	–	5 639	–	–	–	–	357	5 996
Vårdträdet 7	Hävdevägen 31	Jönköping	–	–	1 517	–	–	–	–	129	1 646
Norrahammar 28:108	Postgatan 1-9	Jönköping	–	–	2 439	–	–	–	–	178	2 617
Hälsan 3	Fabriksgatan 17-19	Jönköping	–	–	5 780	–	–	–	–	–	5 780
Björken 10	Björkstigen 2	Karlsborg	–	–	2 213	–	–	–	–	–	2 213
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	Järnvägsgatan 8	Lilla Edet	–	–	4 176	–	4 636	107	–	319	9 238
Slätten 15:7	Lasarettsgatan 1	Lysekil	5 325	137	8 896	–	284	75	–	1 086	15 803
Tuntorp 4:34	Läkarvägen 4	Lysekil	–	–	999	–	326	20	–	–	1 345
Pilen 13	Drottninggatan 1	Mariestad	–	256	1 574	–	11 212	353	–	335	13 730
Fritsla 14:8	Förläggarevägen 29	Mark	–	–	167	–	–	–	–	640	807
Murmeldjuret 4	Fredåsgatan 13	Mölndal	–	–	6 723	–	96	–	–	295	7 114
Sälgen 22	Malmgatan 36	Skara	4 768	1 104	4 197	–	2 146	592	–	1 417	14 224
Skytten 2	Gråbrödragatan 4-6	Skara	–	–	–	–	150	314	–	5 850	6 314
Metes 2	Veterinärgatan 4	Skara	–	–	–	–	1 192	–	–	–	1 192
Klockstapeln 4	Knoppaliden 3	Skövde	688	–	–	–	–	–	–	–	688
Gravarne 3:139	Hvitfeldtsgatan 23	Sotenäs	–	–	1 642	–	–	–	–	231	1 873
Stenung 2:238	Södra vägen 18	Stenungsund	–	–	–	–	–	–	–	175	175
Tanumshede 1:88	Ringvägen 1	Tanum	–	–	1 464	–	180	–	–	–	1 644
Tändstickan 1	Västra Drottningvägen 11	Tidaholm	–	220	3 742	–	102	–	–	325	4 389
Skår 1:69	Syster Ebbas väg 1	Tjörn	–	–	1 910	–	12	–	–	–	1 922
Kuratorn 3	Lasarettsvägen 2	Trollhättan	–	–	808	–	–	–	–	–	808
Gladan 1	Slättbergsvägen 56	Trollhättan	–	–	1 402	–	–	–	–	–	1 402
Källstorpslyckan 1	Strömsviksvägen 16	Trollhättan	–	–	1 536	–	–	–	–	–	1 536
Linkärven 5	Lingatan 12	Uddevalla	–	–	968	–	–	–	–	–	968
Svalan 7	Nygatan 7	Ulricehamn	–	–	5 116	–	134	–	–	2 076	7 326
Klövern 7	Östergatan 1	Vänersborg	–	–	–	–	10 512	50	–	–	10 562
Grävlingen 28	Belfragegatan 2	Vänersborg	–	561	1 251	–	872	–	–	255	2 939
Månen 110	Restadvägen 24-28	Vänersborg	774	2 130	–	–	–	–	129	1 080	4 113
Tärnan 4	Torpavägen 23	Vänersborg	–	–	1 548	–	–	–	–	129	1 677
Eken 6	Södra Långgatan 3A	Åmål	2 892	–	4 217	–	98	130	–	–	7 337
Summa Vård			**20 253**	**8 101**	**102 673**	**–**	**33 379**	**3 018**	**129**	**19 754**	**187 307**
Summa Sverige Väst			**47 317**	**88 072**	**105 249**	**–**	**45 274**	**7 743**	**4 250**	**28 778**	**326 683**

FASTIGHETSFÖRTECKNING

NORD

			Yta, kvm								
Äldreboende	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Lager**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Kungsljuset 13	Ringargatan 61	Borlänge	3 415	–	–	–	–	–	–	–	3 415
Vinkelhaken 7	Märkargatan 19	Borlänge	–	–	–	–	–	–	–	352	352
Eskulapen 1	Ekebyvägen 1-3	Eskilstuna	3 369	–	1 917	–	–	–	–	548	5 834
Hemse Blåkråkan 15	Parkgatan 16-18	Gotland	2 310	–	–	–	–	–	–	–	2 310
Klinte Åvalle 2:27	Skolgatan 7-9	Gotland	2 802	–	–	–	–	43	1 056	–	3 901
Visby Pjäsen 11	Lännavägen 21-43	Gotland	–	–	–	–	–	–	308	1 113	1 421
Bunge Stucks 1:297	Strandvägen 51	Gotland	3 031	–	–	–	–	–	–	–	3 031
Othem Kilåkern 2	Apoteksgatan 3	Gotland	5 552	–	–	–	–	–	–	–	5 552
Hemse Fasanen 10	Hagagatan 30	Gotland	11 678	–	–	–	–	–	–	322	12 000
Roma Kloster 1:37	Björkstigen 10	Gotland	3 519	–	–	–	–	–	–	–	3 519
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 20 a-b	Gävle	11 776	–	2 349	–	965	–	–	774	15 864
Strömsbro 4:2	Sanatorievägen 17	Gävle	5 841	–	–	–	–	–	–	–	5 841
Södertull 13:14	Flemminggatan 11-17	Gävle	9 358	–	–	–	–	–	–	739	10 097
Vallbacken 24:3	Vallbacksgatan 8	Gävle	4 937	–	–	–	–	–	–	–	4 937
Varva 2:20	Norra Prästvägen 12-14	Gävle	5 563	–	–	–	–	–	–	–	5 563
Landeryd 6:5	Slatteforsvägen 2A-H	Linköping	4 120	–	607	–	–	235	–	–	4 962
Landeryd 6:61	Slatteforsvägen 38	Linköping	–	–	–	–	–	–	–	1 266	1 266
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
Vetebullen 2	Kärna Centrum 1	Linköping	2 145	–	–	–	–	–	–	–	2 145
Lillgårdsskolan 11	Ridhusgatan 2A	Linköping	1 510	–	–	–	–	–	157	11	1 678
Valbyrån 5	Kärnavägen 3-11	Linköping	2 656	–	–	–	–	–	94	–	2 750
Sandbyhov 30	Sandbyhovsgatan 21	Norrköping	14 846	1 550	4 973	–	1 179	30	–	1 658	24 236
Diademet 3	Gamla Övägen 27	Norrköping	3 625	–	–	–	–	–	–	–	3 625
Järven 6	Bergslagsgatan	Norrköping	4 054	–	–	–	766	–	–	439	5 259
Konstantinopel 6	Skomakaregatan 11	Norrköping	3 183	–	–	–	–	–	–	–	3 183
Gångjärnet 1	Plåtslagaregatan 8	Norrköping	5 386	–	–	–	–	–	–	–	5 386
Skörden 3	Axvägen 7-9	Sundsvall	8 026	–	–	–	–	–	–	–	8 026
Dragarbrunn 9:4	S:t Olofsgatan 44 B	Uppsala	4 020	–	–	–	–	–	–	–	4 020
Rickomberga 9:14	Geijersgatan 61	Uppsala	3 200	–	–	–	–	–	–	–	3 200
Kvarngärdet 14:5	Torkelsgatan 42	Uppsala	3 585	–	–	–	–	–	–	–	3 585
Valsätra 3:10	Bernadottevägen 1P	Uppsala	6 065	–	–	–	–	–	–	–	6 065
Luthagen 81:1	Norrlandsgatan 2	Uppsala	2 740	–	–	–	–	–	–	–	2 740
Lövhagen 29	Råby Centrum	Västerås	–	–	289	–	–	–	–	4 594	4 883
Lövhagen 32	Pilfinksgatan 2	Västerås	4 589	–	–	–	–	–	–	–	4 589
Vedbo 61	Hörntorpsvägen 20	Västerås	7 479	4 000	–	–	–	–	–	–	11 479
Hanen 4	Hagalidsvägen 2	Västerås	2 740	–	–	–	–	–	–	–	2 740
Skogsduvan 1	Skogsduvevägen 11	Västerås	–	–	–	–	–	–	–	1 107	1 107
Ängsklockan 1	Vårlöksgatan 6	Västerås	3 198	–	–	–	–	–	–	–	3 198
Klockarkärleken 3	Rönnbergastigen 7	Västerås	3 937	–	–	–	–	–	–	–	3 937
Kolaren 5	Tråddragargatan 31	Västerås	–	–	–	–	–	–	–	1 052	1 052
Skjutfältet 9	Hästhovsgatan 27	Västerås	5 914	–	–	–	–	–	–	–	5 914
Birka 1	Forntidsgatan 4	Västerås	3 016	–	–	–	–	–	–	–	3 016
Östra Daggrosen 1	Daggrosgatan 1	Västerås	3 507	–	–	–	–	–	–	–	3 507
Summa Nord Äldreboende			**193 686**	**5 550**	**10 135**	**–**	**2 910**	**308**	**1 615**	**13 981**	**228 185**

FASTIGHETSFÖRTECKNING

			Yta, kvm								
Utbildning	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**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	Ulvsby-Åstorp 603	Karlstad	–	–	–	–	–	3 347	–	–	3 347
Nyponkärnan 1	Kvinnebyvägen 91	Linköping	–	970	–	–	–	–	–	–	970
Ordensringen 2	Ellen Keys gata 4	Linköping	–	917	–	–	–	–	–	–	917
Ostduken 2	Björnkärrsgatan 14-16	Linköping	–	1 492	–	–	–	–	–	–	1 492
Laddstaken 2	Knektgatan 1A-B	Linköping	–	750	–	–	–	–	–	–	750
Isskåpet 1	Tröskaregatan 73 - 75	Linköping	–	2 735	–	–	–	–	–	–	2 735
Gällstad 1:291	Sävsångarevägen 61	Linköping	–	661	–	–	–	–	–	–	661
Askeby 4:54	Andreas Linbloms väg 7	Linköping	–	425	–	–	–	–	–	–	425
Askeby 4:55	Andreas Linbloms väg 5	Linköping	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Rystads-Gärstad 8:41	Gurkvägen 2-4	Linköping	–	661	–	–	–	–	–	–	661
Nässelodlingen 1	Nybrovägen 1	Linköping	–	4 252	–	–	–	–	–	–	4 252
Järven 5	Bergslagsgatan 11	Norrköping	–	3 011	–	–	–	1 500	–	–	4 511
Drag 4	Dragsgatan 7	Norrköping	–	9 878	–	–	–	–	–	–	9 878
Drag 5	Dragsgatan 7	Norrköping	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Borgaren 18	Stora torget 3	Nyköping	–	10 751	–	–	550	696	–	300	12 297
Idun 1	Sundbyvägen 14	Strängnäs	–	3 580	–	–	–	–	–	–	3 580
Hugin 3	Nygatan 47	Umeå	–	7 730	–	–	–	–	–	–	7 730
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	–	3 412	–	–	–	–	–	–	3 412
Barkaröby 15:308	Lövängsgatan 2	Västerås	–	1 570	–	–	–	–	–	–	1 570
Medora 168:115	Klamparvägen 1A	Älvkarleby	2 500	–	–	–	–	–	–	–	2 500
Summa Nord Utbildning			**2 500**	**104 603**	**–**	**–**	**550**	**5 543**	**–**	**300**	**113 496**

			Yta, kvm								
Vård	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Lager**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Norrtull 31:2	Stallgatan 4	Gävle	–	–	2 295	–	–	–	–	–	2 295
Iggesund 14:269	Skolgatan 1	Hudiksvall	–	–	1 361	–	1 407	–	–	401	3 169
Munken 5	Båtmansgatan	Motala	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Storfors 30:1	Hammargatan 3-4	Storfors	995	–	6 000	–	–	–	–	102	7 097
Sävja 56:1	Västgötaresan 60	Uppsala	–	956	1 130	–	842	–	–	255	3 183
Gränby 12:6	Gränby Bilgata 2	Uppsala	–	265	2 172	–	–	–	–	322	2 759
Summa Nord Vård			**995**	**1 221**	**12 958**	**–**	**2 249**	**–**	**–**	**1 080**	**18 503**

			Yta, kvm								
Rättsväsende	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Lager**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Reparatören 5	Ringvägen 88	Köping	–	–	–	2 650	–	–	–	–	2 650
Stinsen 1	Stockholmsvägen 4-6	Norrköping	–	–	–	18 296	–	–	–	–	18 296
Blomman 12	Nygatan 110	Norrköping	–	–	–	3 052	980	42	–	–	4 074
Brädgården 2	Folkungavägen 2	Nyköping	–	–	–	11 476	1 047	26	–	–	12 549
Stigbygeln 5	Ridvägen 10	Umeå	–	–	–	21 274	855	–	–	–	22 129
Summa Nord Rättsväsende			**–**	**–**	**–**	**56 748**	**2 882**	**68**	**–**	**–**	**59 698**
Summa Nord			**197 181**	**111 374**	**23 093**	**56 748**	**8 591**	**5 919**	**1 615**	**15 361**	**419 882**

SYD

			Yta, kvm								
Äldreboende	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**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
Styrkan 23	Spånehusvägen 91	Malmö	978	–	–	–	–	–	–	–	978
Byrådirektören 4	von Troils väg 2-8	Malmö	2 887	2 666	1 400	–	884	135	4 720	3 193	15 885
Virket 8	Sigtunagatan 13	Malmö	2 455	–	–	–	–	–	1 779	319	4 553
Styckmästaren 8	Jöns Risbergsgatan 4	Malmö	1 078	–	–	–	–	–	–	310	1 388
Anten 3	Eddagatan 1	Malmö	3 040	–	–	–	–	–	–	–	3 040
Torsten 12	Major Nilssonsgatan 13	Malmö	2 400	–	–	–	–	–	–	–	2 400
Solskiftet 1	Oshögavägen 2	Malmö	6 825	–	–	–	–	–	–	–	6 825
Nicktisteln 2	Ernst Jakobssons gata 7	Malmö	2 250	–	–	–	–	–	–	–	2 250
Storskarven 9	Brunandsvägen 32	Malmö	–	–	–	–	–	–	–	442	442

FASTIGHETSFÖRTECKNING

			Yta, kvm								
Äldreboende	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Lager**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Storskarven 12	Norra vägen 7	Malmö	1 900	–	–	–	–	–	–	–	1 900
Storskarven 13	Norra vägen 1	Malmö	2 313	–	–	–	–	–	–	–	2 313
Sädesärlan 6	Linnégatan 18	Malmö	–	–	472	–	–	–	–	305	777
Nattskärran 7	Järnvägsgatan 29	Malmö	1 918	–	–	–	–	–	–	–	1 918
Rosenbuketten 8	Höjagatan 21	Malmö	–	–	1 466	–	–	–	–	–	1 466
Stengodset 1	Stengodsvägen 4	Malmö	1 850	–	–	–	–	–	–	–	1 850
Slätvaren 40 och 51	Sarvgränd 2C	Malmö	–	–	–	–	–	–	–	450	450
Koljan 10	Tegnérgatan 68	Malmö	–	–	–	–	–	–	–	355	355
Cykeln 12	Palmgatan 17	Malmö	2 980	–	–	–	–	–	–	–	2 980
Limhamn 152:371	–	Malmö	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Blinkarp 1:9	Blinkarp 863	Svalöv	–	–	–	–	–	–	–	2 700	2 700
Dörren 5	Vikaholmsallén 52	Växjö	4 087	–	–	–	–	–	–	–	4 087
Korpen 9	Korpvägen	Växjö	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Tonsättaren 2	Schottisgatan 2–6	Ystad	2 892	–	65	–	–	–	–	–	2 957
Summa Syd Äldreboende			**64 139**	**4 097**	**4 556**	**–**	**1 913**	**135**	**6 699**	**9 251**	**90 790**

			Yta, kvm								
Utbildning	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Lager**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Darehallen 1	Löjtnant Granlunds Väg 4	Hässleholm	–	–	–	–	–	–	–	700	700
Intendenten 1	Wendesvägen 5-7	Hässleholm	–	1 580	–	–	–	–	–	–	1 580
Intendenten 2	Finjagatan 18	Hässleholm	–	2 290	–	–	–	–	–	–	2 290
Stafvre 11	Lasarettsboulevarden 22	Karlshamn	–	2 415	–	–	–	–	–	–	2 415
Rödjan 7	Karl Johans väg 25	Kävlinge	–	9 809	–	–	–	880	–	989	11 678
Borstahusen 1:8	Löpargatan	Landskrona	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Borstahusen 1:9	Löpargatan	Landskrona	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Silverängen 4	Silvergården 1	Landskrona	2 469	9 856	–	–	–	–	–	2 428	14 753
Klostergården 2:9	S:t Lars väg 1-38, S:t Lars väg 70-90	Lund	3 680	28 245	8 852	–	3 924	370	158	5 805	51 034
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
Hjärup 4:290	Heimdallsvägen 2	Staffanstorp	–	652	–	–	–	–	–	–	652
Stora Uppåkra 12:303	Stora Uppåkravägen	Staffanstorp	–	7 694	–	–	–	–	–	–	7 694
Jägaren 11	Vallgatan 12E	Växjö	–	6 550	–	–	2 375	774	2 511	4 830	17 040
Liv 1	Björnstjernegatan 1 A-C	Ystad	–	4 084	–	–	2 566	36	–	–	6 686
Summa Syd Utbildning			**6 149**	**99 098**	**8 852**	**–**	**8 865**	**2 060**	**2 669**	**14 752**	**142 445**

			Yta, kvm								
Vård	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Lager**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Kopparormen	Vikhemsvägen 9	Eslöv	–	–	2 570	–	–	–	–	–	2 570
Lasarettet 8	Erik Dahlbergsvägen 30 A-F	Karlshamn	–	646	4 935	–	662	48	252	4 471	11 014
Grönsakshandlaren 5	Jägersrovägen 80	Malmö	–	–	3 003	–	–	–	–	–	3 003
Summa Syd Vård			**–**	**646**	**10 508**	**–**	**662**	**48**	**252**	**4 471**	**16 587**

			Yta, kvm								
Rättsväsende	**Adress**	**Kommun**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Lager**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Häradshövdingen 2	Byggmästaregatan 2	Lund	–	–	–	3 475	–	–	–	–	3 475
Polisen 1	von Lingens väg 130 B	Malmö	–	–	–	3 555	–	–	–	–	3 555
Hjorten 15	Henry Dunkers gata 6	Trelleborg	–	–	–	3 372	–	–	–	–	3 372
Summa Syd Rättsväsende			**–**	**–**	**–**	**10 402**	**–**	**–**	**–**	**–**	**10 402**
Summa Syd			**70 288**	**103 841**	**23 916**	**10 402**	**11 440**	**2 243**	**9 620**	**28 474**	**260 224**

FASTIGHETSFÖRTECKNING

UTLAND TYSKLAND

			Yta, kvm								
Äldreboende	**Adress**	**Ort**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Lager**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Aachen Laurensberg	An der Schurzelter Brücke 1	Aachen	4 950	–	–	–	–	–	–	–	4 950
Barßel	Mühlenweg 11	Barßel	4 550	–	–	–	–	–	–	–	4 550
Bensheim	Eifelstrasse 21-25	Bensheim	7 036	–	–	–	–	–	–	–	7 036
Berlin Ullsteinstrasse	Ullsteinstrasse 159	Berlin	8 656	–	–	–	–	–	–	–	8 656
Lichterfelde	Klingsohrstrasse 121	Berlin	6 820	–	–	–	–	–	–	–	6 820
Bocholt 1	Böwings Stegge 8	Bocholt	4 966	–	–	–	–	–	–	–	4 966
Bocholt 2	Böwings Stegge 6	Bocholt	1 140	–	–	–	–	–	–	–	1 140
Bochum Vincenzstrasse	Vincenzstrasse 1	Bochum	4 719	–	–	–	–	–	–	87	4 806
Bremen-Findorff	Hemmstrasse 345	Bremen	1 809	–	562	–	–	–	–	200	2 571
Bremen-Gröpelingen	Gnesener Strasse 6	Bremen	2 621	–	–	–	–	–	–	–	2 621
Butzbach	Johann Sebastian Bach Str. 26	Butzbach	3 951	–	–	–	–	–	–	–	3 951
Darmstadt	Kassinostrasse 37	Darmstadt	6 074	–	–	–	–	–	–	–	6 074
Fiedlersee	Im Fiedlersee	Darmstadt	7 516	–	–	–	–	–	–	–	7 516
Dinslaken	Kurt Schumacher Strasse 154	Dinslaken	4 059	–	–	–	–	–	–	–	4 059
Dresden Preller Strasse	Preller Strasse 16	Dresden	3 704	–	–	–	–	–	–	–	3 704
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
Lichtenstein	Martin Goetze Strasse 17	Glauchau	5 993	–	–	–	–	–	–	–	5 993
Hadamar	Hammelburg 18	Hadmar	6 432	–	–	–	–	–	–	–	6 432
Hünxe	Bensumskamp 27	Hünxe	3 800	–	–	–	–	–	–	–	3 800
Köln Neusserstrasse	Neusser Strasse 402-406	Köln	7 681	–	–	–	–	–	–	–	7 681
Langenfeld	Langforther Strasse 3	Langenfeld	4 073	–	–	–	–	–	–	–	4 073
Lauterbach	Bilsteinweg 1	Lauterbach	5 684	–	–	–	–	–	–	–	5 684
Leipzig Saxoniastrasse	Saxoniastrasse 32	Leipzig	4 558	–	–	–	–	–	–	–	4 558
Liederbach	Am Wehr 30	Liederbach	4 800	–	–	–	–	–	–	–	4 800
Mülheim an der Ruhr	Am Halbach 1	Mülheim an der Ruhr	5 098	–	–	–	–	–	–	–	5 098
Offenbach Am Hainbach	Spessartring 22	Offenbach	9 569	–	–	–	–	–	–	–	9 569
Taunusstein	Am alten Sportplatz 43	Taunusstein	8 513	–	–	–	–	–	–	–	8 513
Wetter	Friedrichstrasse 30	Wetter	4 004	–	–	–	–	–	–	–	4 004
Wiesbaden	Parkstrasse 21	Wiesbaden	5 371	–	–	–	–	–	–	1 190	6 561
Summa Tyskland Äldreboende			**167 922**	**–**	**562**	**–**	**–**	**–**	**–**	**1 477**	**169 961**
Summa Utland Tyskland			**167 922**	**–**	**562**	**–**	**–**	**–**	**–**	**1 477**	**169 961**

UTLAND FINLAND

			Yta, kvm								
Äldreboende	**Adress**	**Ort**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Lager**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Kappalaisenkuja 3	Kappalaisenkuja 3	Esbo	1 487	–	–	–	–	–	–	2	1 489
Kattilantanhua 6	Kattilantanhua 6	Esbo	2 061	–	–	–	–	–	–	–	2 061
Kiltakallionrinne 1	Kiltakallionrinne 1	Esbo	1 729	–	–	–	–	–	–	–	1 729
Puistokatu A	Puistokatu A	Esbo	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Puistokatu B	Puistokatu B	Esbo	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Haahkapolku 3	Haahkapolku 3	Helsingfors	1 043	313	–	–	–	–	1 833	904	4 093
Keskiyöntie 6-8	Keskiyöntie 6	Helsingfors	1 675	–	–	–	–	–	–	–	1 675
Kuparitie 2	Kuparitie 2	Helsingfors	1 901	–	1 038	–	–	–	–	142	3 081
Haavantie	Haavantie 4	Hyvinge	1 013	–	–	–	–	–	–	–	1 013
Hotellitie 1	Hotellitie 1	Jämsä	1 432	–	–	–	–	–	–	–	1 432
Harjunsalontie 2	–	Kangasala	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Metsolantie 1	Metsolantie 1	Kervo	1 963	–	999	–	–	–	–	395	3 357
Arppentie 6 B	Arppentie 6 B	Kides	1 541	–	–	–	–	–	–	–	1 541
Koiravedenkatu 10	Koiravedenkatu 10	Kuopio	2 099	–	–	–	–	–	–	–	2 099
Helsingiuksentie 1	Helsingiuksentie 1	Lojo	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Pitkäniementie	Pitkäniementie 15	Nokia	3 249	–	–	–	–	–	–	–	3 249
Viertolantie 3 och 5	Viertolantie 3 och 5	Nurmijärvi	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Haapavedentie 20	Haapavedentie 20	Nyslott	1 437	–	–	–	–	–	–	–	1 437
Lastenlinnantie	Lastenlinnantie	Pälkäne	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Meesakatu 4	Meesakatu 4	Tammerfors	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Tilkonmäenkatu 2	Tilkonmäenkatu 2	Tammerfors	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Mielikintie 8	Mielikintie 8	Uleåborg	9 375	–	–	–	–	–	–	–	9 375
Huvilatie 2	Huvilatie 2	Vasa	2 800	–	–	–	–	–	–	–	2 800
Asentajankatu 2	Asentajankatu 2	Åbo	2 543	–	–	–	–	–	–	–	2 543
Summa Finland Äldreboende			**37 348**	**313**	**2 037**	**–**	**–**	**–**	**1 833**	**1 443**	**42 974**

FASTIGHETSFÖRTECKNING

			Yta, kvm								
Utbildning	**Adress**	**Ort**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Lager**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Suotie 4	Suotie 4	Esbo	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Strandgatan 2 905-2-3-30, 31	Strandgatan 2 905-2-3-30, 31	Vasa	–	16 487	–	–	–	–	–	–	16 487
Åbo yrkeshögskola 853-21-2-26	Lemminkäisenkatu 30	Åbo	–	14 940	97	–	92	650	–	503	16 282
Summa Finland Utbildning			**–**	**31 427**	**97**	**–**	**92**	**650**	**–**	**503**	**32 769**

			Yta, kvm								
Vård	**Adress**	**Ort**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Lager**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Kornetintie 8	Kornetintie 8	Helsingfors	–	–	2 626	–	–	–	–	–	2 626
Kajaanintie 48	Kajaanintie 48	Uleåborg	–	–	4 384	–	–	–	–	–	4 384
Louhelantie 10	Louhelantie 10	Vanda	–	–	4 939	–	–	–	–	–	4 939
Summa Finland Vård			**–**	**–**	**11 949**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**11 949**

			Yta, kvm								
Rättsväsende	**Adress**	**Ort**	**Äldre-boende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Kontor**	**Lager**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**
Arvi Kariston katu 5	Arvi Kariston katu 5	Tavastehus	–	–	–	4 715	–	–	–	–	4 715
Summa Finland Rättsväsende			**–**	**–**	**–**	**4 715**	**–**	**–**	**–**	**–**	**4 715**
Summa Utland Finland			**37 348**	**31 740**	**14 083**	**4 715**	**92**	**650**	**1 833**	**1 946**	**92 407**
Summa Utland			**205 270**	**31 740**	**14 645**	**4 715**	**92**	**650**	**1 833**	**3 423**	**262 368**
Summa Sverige			**403 957**	**431 108**	**239 414**	**94 605**	**86 631**	**21 293**	**15 486**	**83 305**	**1 375 799**
Summa totala portföljen			**609 227**	**462 848**	**254 059**	**99 320**	**86 723**	**21 943**	**17 319**	**86 728**	**1 638 167**

HEMSÖS HÅLLBARHETSREDOVISNING 2016

Från och med verksamhetsåret 2016 redovisar Hemsö sitt hållbarhetsarbete som en del av årsredovisningen. Redovisningen följer Global Reporting Initiatives (GRI) G4, nivå Core. Redovisningen beskriver Hemsös hållbarhetsarbete och resultat för 2016. Redovisningen har ej granskats av extern part. Kontaktperson angående redovisningen och dess innehåll är Hållbarhetsansvarig Emma Weman (emma.weman@hemso.se).

På följande sidor finns en sammanställning av de GRI-aspekter och -indikatorer som redovisas samt var information om dessa återfinns.

GRI-data

Nedan återfinns information om de GRI-indikatorer som inte redovisas på annan plats i årsredovisningen.

G4-11 Andel av personalstyrkan som har kollektivavtal

Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal inom Hemsö Fastigheter och Hemsö Development. Virtartes, Hemsö i Finland och Tyskland följer landets lagar.

G4-16 Medlemskap och samarbeten 2016

Organisation	Roll och syfte
Almega	Almega hjälper tjänsteföretagare att skapa ett bra förhållande mellan arbetsgivare och anställda.
BRIS	Verkar för barnens rätt i samhället. Hemsö sponsor under 2016.
Future by Lund	Innovationsplattform för hållbar stadsutveckling.
Kungliga tekniska högskolans fastighetsakademi	Finansiering av forskning kopplat till fastighetsförvaltning.
SGBC –Sweden Green Builiding Council	Organisation som verkar för hållbart byggande och stadsutveckling.
Stockholm stads forum för hållbara fastigheter	Samarbete mellan fastighetsägare i hållbarhetsfrågor.
Svenskt Näringsliv	Intresseorganisation som verkar för att företag i Sverige ska ha bästa möjliga villkor för att verka och växa.
Vinnova	Sveriges innovationsmyndighet med uppgift att främja hållbar tillväxt. Hemsö deltar i utlysningsansökan för ”Utemiljö”.
Mälardalens högskola, forskningsprojekt KPI2030	Hemsö deltar genom Forum för hållbara fastigheter i forskningsprojektet KPI2030.
Berliner Stadtmission	Hemsö är sponsor till verksamhet som stöttar hemlösa, ”kältebus”.
Forum Vårdbyggnad	Förening för utveckling, forskning och utbildning inom fysisk miljö för vård och omsorg.

G4-EC1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde

	Mkr	Andel, %
Direkt tillskapat värde		
Intäkter (hyror och övriga intäkter)	2 189	
Fördelat ekonomiskt värde		
Löner och ersättningar till anställda, sociala avgifter	-132	6
Räntor till långivare	-372	17
Utdelning till ägarna	-585	27
Betalningar till leverantörer	-525	24
Skatt	-66	3
Behållet ekonomiskt värde	**510**	**23**

G4-LA1 Antal och andel nyanställda

Personalomsättning, %	2016	2015
Total	22,3	9,1
Män	24,3	5,4
Kvinnor	17,6	13,8

Antal nyanställda under 2016 uppgick till 23 (23). Under 2016 var personalomsättningen högre än normalt som följd av Hemsös beslut att outsourca driften i Region Väst.

G4-EN3 Energianvändning inom organisationen

	Mängd, MWh
Direkt energianvändning per primärkälla	**3 415**
Eldningsolja	523
Naturgas	2 618
Diesel	274
Indirekt energianvändning per primärkälla	**199 011**
Förnybar elektricitet	76 146
Fjärrvärme	118 906
Fjärrkyla	3 960
Total MWh	**202 426**

G4-EN15, G4-EN16, G4-EN17 Utsläpp av växthusgaser*

		Mängd, tCO2e
G4-EN15	Direkta utsläpp från egenägda fordon och användning av bränslen (Scope 1)	755
G4-EN16	Indirekta utsläpp från inköpt el, värme och kyla (Scope 2)	6 973
G4-EN17	Övriga indirekta utsläpp från tjänsteresor och produktion av energibärare (Scope 3)	1 843
Total klimatpåverkan		**9 570**

*Utsläpp av växthusgaser redovisas enligt GreenHouse Protocol (GHG-protokollet)

Hållbarhetsstyrning – efterlevnad av lagar och regler

Lagar och regler som är särskilt viktiga för Hemsö finns framförallt inom områdena skatt, ekonomisk redovisning och rapportering, arbetsgivaransvar, fastighetsägaransvar samt för rollen som byggherre. För att säkerställa efterlevnad av lagar och regler avseende skatter och ekonomi använder sig Hemsö av interna samt externa kontrollfunktioner. Även vad gäller övriga områden som är reglerade enligt lag har Hemsö en tydlig ansvarsfördelning inom bolaget. Principen för ansvarsfördelning utgår från kompetensområden och medarbetarnas förmåga att ta ansvar för sina specialområden.

G4-SO8 Överträdelse av gällande lagar och bestämmelser

Under året har Hemsö inte varit föremål för någon juridisk åtgärd till följd av överträdelse mot lagar eller regler.

G4-LA 12, G4-EN17 Ålders- och könsfördelning – anställda och styrelse

G4-EN17	Andel män/ kvinnor, %	< 29 år	30–49 år	> 50 år
2016				
Styrelse	67/33	0	33	67
Ledning	87/13	0	87	13
Samtliga anställda	56/44	9	59	32
2015				
Styrelse	67/33	0	33	67
Ledning	62/38	0	77	23
Samtliga anställda	58/42	9	62	29

* Inklusive det samägda bolaget Vitartes

G4-LA16, G4-HR12, G4-SO11, G4EN32 Klagomål avseende missförhållanden avseende samhällspåverkan, miljö, mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden

En anmälan avseende misstanke om avsteg från Hemsös policy avseende affärsetik har inkommit under året. Efter genomgång konstaterades att grund för misstanke inte längre förelåg och ärendet avslutades utan att det fordrade några ändringar i bolagets styrande dokument eller rutiner.

GRI-INDEX

Allmänna standardindikatorer		Sida	Kommentar
G4-1	Uttalande av vd/ordförande	4	
G4-3	Organisationens namn	1	
G4-4	De viktigaste produkterna och/eller tjänsterna	Insida omslag	
G4-5	Lokalisering av organisationens huvudkontor		Stockholm
G4-6	Länder som organisationen har verksamhet i	Insida omslag	
G4-7	Ägarstruktur och företagsform	51	
G4-8	Marknader där organisationen är verksam	Insida omslag	
G4-9	Organisationens storlek	Insida omslag, 3, 41	
G4-10	Medarbetardata	41	
G4-11	Andel av personalstyrkan som har kollektivavtal	94	
G4-12	Organisationens leverantörskedja	26	
G4-13	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden		Inga större förändringar under 2016
G4-14	Hur organisationen följer försiktighetsprincipen		Hemsö tillämpar försiktighetsprincipen genom systematisk hantering av styrning och drift i fastigheterna vilket förebygger problematik kopplat till inomhusmiljö. Försiktighetsprincipen tillämpass också vid användning av nya material och produkter.
G4-15	Externa regelverk, standarder, principer som organisationen omfattas av/stödjer	25–26, 35	
G4-16	Medlemskap i organisationer och sammanslutningar	94	
G4-17	Organisationsstruktur samt redogörelse för enheter som ingår eller exkluderas		Personalrelaterad information omfattar Sverige, Tyskland och Finland. Årets redovisning utgår från Hemsös svenska verksamhet som omfattar merparten av Hemsös fastigheter (ca 82 procent). Målsättningen är att successivt inkludera data för Tyskland och Finland.
G4-18	Process för definition av innehållet i redovisningen	34	
G4-19	Väsentliga aspekter för definition av innehållet i redovisningen	35, 95	
G4-20-21	Avgränsningar inom och utom organisationen		Redovisningen innefattar inte påverkan i leverantörskedjan. Där relevant redovisas hur Hemsös verksamhet påverkar hyresgäst/brukare/samhälle.
G4-22	Effekt av och orsak till omräkning/ändring av data/info		Detta är Hemsös första GRI-redovisning.
G4-23	Väsentliga förändringar jämfört med tidigare redovisningar		Detta är Hemsös första GRI-redovisning.
G4-24	Organisationens intressenter	33	
G4-25	Princip för identifiering och urval av intressenter	33	
G4-26	Former för intressentengagemang	33	
G4-27	Väsentliga frågor som lyfts via kommunikation med intressenter	33	
G4-28	Redovisningsperiod		2016-01-01–2016-12-31
G4-29	Datum för publicering av senaste redovisningen		Detta är Hemsös första GRI-redovisning.
G4-30	Redovisningscykel		Kalenderår
G4-31	Kontaktperson för redovisningen	94	
G4-32	GRI-innehållsindex	94, 95	
G4-33	Policy och rutiner för extern granskning	94	
G4-34	Organisationens bolagsstyrning	51–54	
G4-56	Organisationens värderingar, principer, standarder, uppförandekod och etiska policys	1, 34	

Väsentliga aspekter, hållbarhetsstyrning och resultatindikatorer

Ekonomiskt resultat			
Hållbarhetsstyrning		8	
G4-EC1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	94	
Efterlevnad av lagar och bestämmelser			
Hållbarhetsstyrning		94	
G4-SO8	Överträdelse av gällande lagar och bestämmelser	94	
Antikorruption			
Hållbarhetsstyrning		34	
G4-SO4	Kommunikation och utbildning i organisationens policyer och rutiner mot korruption	34	
G4-SO5	Bekräftade korruptionsincidenter samt vidtagna åtgärder	34	
Material och kemikalier			
Hållbarhetsstyrning		30	
G4-EN1	Använt material i vikt eller volym		Metod för att mäta materialanvändning i projekt ska utarbetas under 2017.
Hemsö-1	Material i nyproduktion som uppfyller Hemsös miljö- och hälsokrav	30	
Energi			
Hållbarhetsstyrning		9, 26	
G4-EN3	Energianvändning inom organisationen	94	
G4-EN6	Energieffektivisering och användning av förnybar energi	26	
CRE1	Byggnaders energiintensitet	25	
Klimatpåverkan			
Hållbarhetsstyrning		26	
G4-EN15	Direkta utsläpp av växthusgaser, scope 1	94	
G4-EN16	Inköpt energi - indirekta utsläpp av växthusgaser, scope 2	94	
G4-EN17	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser, scope 3	94	
G4-EN18	Intensitet avseende växthusgasutsläpp	25	
Avfall			
Hållbarhetsstyrning		26	
G4-EN23	Total avfallsvikt, per typ och hanteringsmetod		Metod för att mäta avfall i projekt och befintliga byggnader utarbetas under 2017.
Anställningsförhållanden			
Hållbarhetsstyrning		36–37	
G4-LA1	Antal och andel nyanställda samt personalomsättning	94	
Medarbetares hälsa och säkerhet			
Hållbarhetsstyrning		9, 38	
G4-LA6	Arbetsrelaterade skador och sjukdomar samt annan sjukfrånvaro	38	Redovisas delvis
Kompetensutveckling			
Hållbarhetsstyrning		36	
G4-LA9	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd		Metod för att mäta tid för kompetensutveckling ska utredas under 2017.
G4-LA11	Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av prestation	36	
Mångfald, jämställdhet och icke-diskriminering			
Hållbarhetsstyrning		38	
G4-LA12	Sammansättning av styrelse, ledning samt medarbetare.	36, 94	
G4-LA13	Procentuell löneskillnad mellan män och kvinnor	38	
Ansvar i leverantörsled			
Hållbarhetsstyrning		25, 26	
G4-EN32 G4-LA14 G4-HR10	Nya leverantörer som utvärderats enligt kriterier inom miljö, arbetstagarrättigheter och mänskliga rättigheter		Nya driftleverantörer under 2016 har utvärderats utifrån särskilda krav enligt dessa kriterier. För övriga nya leverantörer har endast en översiktlig utvärdering genomförts.
Anmälan om oegentligheter			
Hållbarhetsstyrning		34	
G4-LA16 G4-HR12 G4-SO11 G4-EN32	Klagomål avseende missförhållanden kring samhällspåverkan, miljö, mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden	94	
Hyresgästers hälsa och säkerhet			
Hållbarhetsstyrning		26	
G4-PR1	Andel fastigheter som omfattas av förebyggande arbete kopplat till hälsa och säkerhet	26	
Hemsö-2	Inrapporterade olyckor och tillbud i Hemsös fastigheter under redovisningsperioden	26	
Märkning av produkter och tjänster			
Hållbarhetsstyrning		9, 25	
G4-CR8	Hållbarhetscertifieringar och ranking av fastighetsbeståndet	25	
Kundnöjdhet			
Hållbarhetsstyrning		9, 25	
G4-PR5	Resultat av undersökningar för mätning av kundnöjdhet	25	

DEFINITIONER*

FINANSIELLA DEFINITIONER

Avkastning eget kapital
Resultat efter skatt för perioden i förhållande till genomsnittligt eget kapital (12 månader rullande). Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två.

Avkastning förvaltningsresultat
Förvaltningsresultat efter tio procent schablonskatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två.

Belåningsgrad
Räntebärande nettoskulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

EMTN-program
Euro Medium Term Note-program, europeiskt obligationsprogram.

Genomsnittlig kapitalbindning
Genomsnittet av de räntebärande skuldernas återstående löptid med hänsyn tagen till kreditlöften.

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

Kort upplåning
Låneförfall inom 12 månader.

MTN-program
Medium Term Note-program, obligationsprogram.

Räntetäckningsgrad
Driftnetto med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto.

Rörelseresultat
Driftnetto minus kostnader för central administration.

Totalavkastning
Summan av driftnetto och värdeförändringar i förhållande till genomsnittligt fastighetsvärde justerat för värdeförändringar, 12 månader rullande.

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

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

Driftnetto
Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Hyresintäkt i förhållande till hyresvärde.

Förvaltningsresultat
Resultat före värdeförändringar och skatt.

Hyresintäkt
Hyresvärde med avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

Jämförbart bestånd
De fastigheter som Hemsö ägt under alla perioder som redovisas. Transaktioner som avser de sålda fastigheterna och projektfastigheter 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.

Projektfastighet
Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten. Till projektfastighet hänförs även byggnad under uppförande samt fastighet med en investering uppgående till minst 20 procent av marknadsvärdet. Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs den 1 januari året efter färdigställande.

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

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.

Vakanshyra
Bedömd marknadshyra för vakant lokal i befintligt skick.

Vakansgrad hyra
Hyresvärdet för vakanshyra i procent av totala hyresvärdet.

Vakansgrad yta
Vakant yta i förhållande till total uthyrbar yta.

Överskottsgrad
Driftnetto i förhållande till hyresintäkter och övriga intäkter.

* Definitioner och förklaringar av nyckeltal finns på hemso.se/finansiell-information/definitioner

Rapportering – Hållbara obligationer

Hemsö emitterade under året Nordens första hållbara obligation. Emitterat belopp är 1 000 mkr.

Först i Norden

Den 30 maj emitterade Hemsö som första nordiska bolag en hållbar obligation. Emitterat belopp uppgick till 1 000 mkr. Likviden kommer uteslutande att användas till hållbara investeringar och fastigheter. Som bas för Hemsös hållbara obligation finns ett ramverk som tydligt visar vilken typ av projekt och fastigheter som kan finansieras. Hemsö var först i Norden att inkludera investeringar i social hållbarhet som en del av ramverket.

Likviden från Hemsös första hållbara obligation kommer att användas till tre kategorier av hållbarhetsprojekt, miljöcertifiering av nyutvecklade fastigheter, investering i utemiljön för en skola samt omställningsprojekt för att skapa bostäder till ensamkommande flyktingbarn.

Obligationen är noterad vid Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List. Ett marknadssegment för hållbara obligationer som ställer särskilda krav på obligationer som ska noteras på marknadsplatsen.

Kvalificerade projekt

Likviden från de hållbara obligationerna får användas till att finansiera miljöcertifierade fastigheter, investeringar i energieffektivitet eller sociala investeringar i följande kategorier:

1. Utveckling eller förvärv av nya fastigheter
2. Befintliga miljöcertifierade fastigheter
3. Minskad energiförbrukning i befintliga fastigheter
4. Sociala investeringar i följande kategorier
   a. Utbildningslokaler
   b. Äldreboenden
   c. Omställningsprojekt för att skapa bostäder till flyktingar

Sociala investeringar får utgöra maximalt 10 procent av den totala likviden. Allokeringen skedde enbart till nya projekt men framöver är ambitionen att både nya och gamla projekt kan finansieras.

Ramverket finns i sin helhet på hemso.se

Utlåtande från Sustainalytics

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

Läs Sustainalytics utlåtande på hemso.se

Exempel på finansierade projekt

Grenverket – Social investering i utemiljö

Grenverket i Lund inrymmer verksamheter inom primärt skola, vård och omsorg samt även moderna kontor, butiks-hotell och en för området gemensam skolrestaurang. Utemiljöerna i utvecklingsprojektet Grenverket har utformats i syfte att främja inlärning och minska stress. Utgångspunkten i projektet har varit den miljöpsykologiska forskningen som bedrivs via SLU (Alnarpsmodellen). Investerat belopp uppgår till 15,2 mkr och har använts till:

- Belysning för ökad säkerhet, trygghet och trivsel där särskild hänsyn tagits till djurlivet i området.
- Återplantering och komplettering av växtarter.
- Planering av grönska i horisontal- respektive vertikalled. Till exempel utgör träden skydd för solen och buskar fungerar som ljuddämpare invid fasader.
- Odlingskärl ger möjlighet för skolorna att fördjupa den naturvetenskapliga undervisningen kring odling och ekologi.
- Platser för aktivitet såväl som vila; sittplatser, hängmattor, växthus, naturhägn, bordtennisplan, basket och fotboll.
- Val av markmaterial och lekredskap har gjorts med hänsyn till tillgänglighet, långsiktig hållbar drift, permeabilitet, robusthet samt främjandet av naturlig grönska.
- En särskild avlämningsplats för hämtande och lämnande föräldrar har skapat säkrare trafikflöden i anslutning till skolan.
- Qr-slinga har utformats för att uppmuntra rörelse och inhämta information om växter, djurliv och kulturhistoria.

Grenverket – Certifiering Miljöbyggnad Silver

Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver och investerat belopp uppgår till 674,6 miljoner kronor. För att säkerställa den samlade nivån silver har en rad olika åtgärder har vidtagits inom områden som exempelvis:

- Energieffektivisering genom tilläggsisolering, fönsterbyten, omfogning av fasad, ny takbeläggning samt moderna tekniska system.
- Inomhusklimat och luftkvalitet genom fokus på dagsljus, ventilationsstandard och behovsstyrning samt kontroll av luftkvalitet. Nya påbyggnadselement har exempelvis möjliggjort ökat dagsljusinsläpp i byggnaden och en förbättrad tillgänglighet.
- Omfattande sanering av miljöfarligt material såsom exempelvis PCB, asbest och bly.
- Materialval mha SundaHus, A, B och C+ vilket innebär att materialvalen är gjorda med hänsyn till miljö- och hälsopåverkan.
- Ljudmiljö med fokus på luftljudsisolering och ljud från installationer samt bullerdämpande materialval i golv och tak.

Medicinaren 23 – Certifiering Miljöbyggnad Silver

Den första byggnaden av två i ett utbildnings- och forskningscenter bredvid Karolinska Universitetssjukhuset i Huddinge. I lokalerna samlokaliseras KTH:s Skola för Teknik och Hälsa samt Röda Korsets högskola, men även verksamheter från Karolinska institutet och Karolinska universitetssjukhuset. Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver och investerat belopp uppgår till 300 mkr. För att säkerställa den samlade nivån silver har en rad olika åtgärder har vidtagits inom områden som exempelvis:

- Ljudmiljö med fokus på luftljudsisolering och ljud från installationer
- Materialval mha SundaHus, A, B och C+ vilket innebär att materialvalen är gjorda med hänsyn till miljö- och hälsopåverkan.
- Inomhusklimat och luftkvalitet genom fokus på dagsljus, ventilationsstandard och behovsstyrning samt kontroll av luftkvalitet.

Miljöcertifiering (kategori 1 & 2)

Kategori	Fastighet/projekt	Belopp, mkr	Projekt, beskrivning	kWh/år	kWh/kvm	tCO2/år	kgCO2/kvm
Kategori 1	Technology and Health	674,6	Certifiering Miljöbyggnad Silver	1 592 283	77,0	31,06	1,5
Kategori 1	Grenverket	300	Certifiering Miljöbyggnad Silver	7 596 000	111,6	134,89	1,98
Summa		**974,6***					

Sociala investeringar (kategori 4)

Kategori	Fastighet/projekt	Belopp, mkr	Projekt, beskrivning	Antal platser	Yta/person/ kvm	Avstånd till kommunal-trafik, km
Kategori 4c	Norr 5:10	2,9	Omställning till boende för ensamkommande flyktingbarn	24	21	0,6
Kategori 4c	Kråkhult 1:61	3,2	Omställning till boende för ensamkommande flyktingbarn	24	30	0,2
Kategori 4c	Fritsla 14:8	2,9	Omställning till boende för ensamkommande flyktingbarn	12	53	0,2
Kategori 4c	Byrådirektören 4	1,4	Omställning till boende för ensamkommande flyktingbarn	25+8-12	46	0,1
Kategori 4c	Grenverket	15,0	Utformning av utemiljö enligt miljöpsykologisk forskning	n/a	n/a	n/a
Summa		**25,4***				

* Uppgiften omfattas av revisorernas bestyrkanderapport.

Ett urval av de forskningsstudier som ligger till grund för utformningen av utemiljön i Grenverket:

Grahn, P. Stigsdotter, U. & Berggren-Bärring, A-M. 2005. A planning tool for designing sustainable and healthy cities. The importance of experienced characteristics in urban green open spaces for people's health and well-being. In Conference proceedings "Quality and Significance of Green Urban Areas", April 14-15, 2005, Van Hall Larenstein University of Geocentrum Sölvegatan 10, Lund Professional Education, Velp, The Netherlands.
Grahn, P. & Stigsdotter, U.K. 2010. The relation between perceived sensory dimensions of urban green space and stress restoration. Landscape & Urban Planning 94: 264-275.
Hollingsworth R &E. J. Hollingsworth. (2003). Stora upptäckter och biomedicinska forskningsorganisationer, Kim, Lillemor & Mårtens, Pehr (eds), Den vildväxande högskolan, Studier av reformer, miljöer och kunskapsvägar, SISTER, Skrifter 8, Nora: Nya Doxa.
Kaplan, R. & Talbot, J.F. (1983). Psychological benefits of wilderness experience. Human Behavior & Environment: Advances in Theory & Research 6, 163-203.
Kaplan, R., Kaplan, S. & Ryan, R.L. (1998). With People in mind. Island Press.
För en fullständig lista över forskningsstudierna se: http://restorativeworkplace.com/wp-content/uploads/2015/07/Publications-2015-GI-Starka-Miljöer.pdf