

Livränteanstalten Hereditas Ab

FO-0110948-9

Bokslut 31.12.2017

Innehåll

Verksamhetsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Finansieringsanalys.....	11
Noter till bokslutet.....	12
Datering och underskrift.....	16
Bokföringsböcker och verifikatslag.....	17
Specifikation av balansräkningen 31.12.2017	18
Bilagor.....	22

Verksamhetsberättelse

Placeringsåret 2017 i sammandrag

Placeringsåret år 2017 var på sätt och vis omvänt jämfört med år 2016. Då 2016 präglades av en svag början och ett starkt slut var det mer eller mindre tvärtom år 2017, speciellt på de nordiska marknaderna. Den globala tillväxten var anspråkslös under större delen av 2016 medan år 2017 präglades av optimism beträffande världsekonomin inte minst p.g.a. förväntningarna på ekonomisk stimulans i form av investeringar i infrastruktur och skattelättnader som den nyvalde president Trump utlovat. Förväntningarna uppfylldes under år 2017 och, för första gången på länge, uppstod en globalt synkroniserad tillväxt. Aktiemarknaderna klarade sig bra och i vissa regioner till och med utmärkt. I Europa blev uppgången betydligt mer måttlig bl.a. beroende på den kraftiga förstärkningen av euron. Eurons förstärkning var något oväntad, särskilt med hänsyn till den ökande skillnaden i räntepolitik mellan USA och Europa. Europas ekonomiska återhämtning förstärkte euron mot alla huvudvalutor, mot den amerikanska dollarn med hela 14 %. Valutamarknaden påverkade sålunda kraftigt placeringsmarknaderna, speciellt i länder med betydande exportindustri såsom Finland, Sverige och Tyskland. Då den amerikanska dollarns förstärkning år 2016 bidrog till tilläggsavkastningar för placeringar i dollar blev det tvärtom år 2017; eurons förstärkning påverkade negativt avkastningen omräknad i euro. I USA och på tillväxtmarknaderna steg aktiemarknaden kraftigt, S&P - indexet med ca 20 % räknat i amerikansk dollar men endast med 7 % omräknat i euro.

Utvecklingen på räntemarknaderna var i viss mån överraskande. I Europa bedrev den Europeiska centralbanken ECB en fortsatt expansiv penningpolitik medan den amerikanska centralbanken Fed redan börjat höja räntorna vid årsskiftet 2016–2017. Under året minskade centralbankerna stödköpen som pågått sedan finanskrisen. Trots global ekonomisk tillväxt och förväntningar på stigande räntor sågs ingen märkbar uppgång i de långa marknadsräntorna. Ränteplaceringsåret 2017 följde utvecklingen år 2016, men med halverade avkastningar. Bästa avkastningen, ca 6 %, uppnåddes på den s.k. high yield - marknaden. Avkastningen på statsobligationer blev däremot knappt positiv. Även avkastningen i s.k. investment grade -företagslån var anspråkslös och stannade vid ca 2,5 %.

Aktier	Index	Avkastning 2017	Avkastning 2017 (EUR)	Avkastning 2016
Finland	OMX HELSINKI BMRK CAP TR	11,54 %	11,54 %	14,70 %
Sverige	OMX STOCKHOLM INDEX TR	7,66 %	4,93 %	5,30 %
Norden	MSCI Daily Net TR Nordic	10,32 %	10,32 %	-1,30 %
Europa	MSCI Daily Net TR Europe	10,24 %	10,24 %	2,6 %
USA	MSCI Daily Net TR USA Eu	21,19 %	6,32 %	14,20 %
Asien	MSCI All Country AC Asia Pacif	31,67 %	15,52 %	9,90 %
Världen	MSCI AC World Index Dail	23,97 %	8,76 %	11,10 %
Räntor				
EUR Investment Grade	IBOXX € CRP OA TR	2,37 %	2,37 %	4,70 %
EUR Statslån	J.P. Morgan GBI EMU Unhedged L	0,41 %	0,41 %	3,10 %
EUR High Yield	Barclays Pan-European High Yield (Euro) TR Index	6,90 %	6,90 %	9,10 %

Källa: JAM Advisors

Hereditas placeringsportfölj och dess utveckling

Bolagets placeringar har under utmanande marknadsläge under 2017 avkastat bra. Styrelsens strategi att minska och sprida på aktierisken till övriga tillgångsslag har burit frukt. Portföljens totalavkastning under året uppgick till 6,99 % jämfört med 8,33% för jämförelseindex. Nedgången i Aktias R serie samt negativa valutaeffekter i dollarn (USD) och svenska kronan påverkade dock totalavkastningen negativt jämfört med jämförelseindexet.

Marknadsvärdet på placeringsportföljen uppgick vid årets utgång till 218 miljoner euro jämfört med 214 miljoner vid utgången av 2016.

Styrelsen uppdaterade under 2017 bolagets styrdokument. Styrelsen och har i sitt arbete under året följt riktlinjerna i den fastställda placerings-, risk- och utdelningspolicyn. Policyn beskriver målsättningen för bolagets placeringsverksamhet, avkastnings- och utdelningsmålen, allokeringen mellan olika tillgångsklasser, limiter, riskhanteringen, beslutsfattandet, uppföljning och rapportering. Under året ingicks avtal med Oy Estlander & Co. Ab om disponenttjänster för bolagets fastighet.

Under året gjordes ett antal omplaceringar i portföljen. Bolagets aktieinnehav avyttrades i bl.a. Citycon, Sponda, Hennes & Mauritz och placeringsfonderna Schroder International Selection Fund - Frontier Markets Equity, Blackfriars Oriental Focus Fund samt BlueBay

Investment Grade Absolute Return Bond Fund. Placeringar gjordes bl.a. i UBS Global Emerging Markets Opportunity Fund I-B EUR, EQ Liikekiinteistö och Fondita European Micro Cap A.

De största försäljningarna under året var Schroder International Selection Fund - Frontier Markets Equity C (4,2 MEUR), Blackfriars Oriental Focus Fund (3,6 MEUR) och BlueBay Investment Grade Absolute Return Bond Fund (2,9 MEUR).

Placeringsportföljens allokering i slutet av året var följande:

Tillgångsslag	2017	2016
Aktier	73,0 %	74,9 %
Alternativa	8,9 %	6,6 %
Fastigheter	8,4 %	6,9 %
Obligationer	7,5 %	9,2 %
Penningmarknad	2,2 %	2,4 %

Värdeutveckling

82.55%



Jämförelseindex

		av klassen	av allokeringen
Aktiemarknad			
MSCI Daily Net TR Europe EUR	Euro	50.00%	35.00%
MSCI Daily Net TR World EUR	Euro	50.00%	35.00%
		100.00%	70.00%
Alternativa		av klassen	av allokeringen
Credit Suisse AllHedge Index - Hedged EUR	Euro	100.00%	10.00%
		100.00%	10.00%
Räntemarknad		av klassen	av allokeringen
Merrill Lynch EMU Corporate EUR	Euro	100.00%	10.00%
		100.00%	10.00%
Fastigheter		av klassen	av allokeringen
GPR250 Europe Property Index EUR	Euro	100.00%	10.00%
		100.00%	10.00%

Utsikter för 2018

Styrelsen bedömer att avkastningen på placeringsportföljen kan bli lägre innevarande år jämfört med 2017. Orsaken till detta antagande är det tilltagande inflationshotet med därpå följande stigande räntor, höga värderingar på aktiemarknaderna, ökad volatilitet och betydande politiska risker. Protektionism och risken för handelskrig kan dämpa den globala tillväxten och ökar riskerna för placeringsmarknaden. Europeiska centralbanken ECB:s massiva värdepappersköp och de extremt låga penningmarknadsräntorna har gett ett kraftigt stöd åt aktiemarknaden och aktiekursuppgången har pågått nästan oavbrutet alltsedan 2009. En räntehöjning kan vara en faktor som utlöser en kursjustering nedåt. På grund av den fortsatt låga räntenivån, speciellt i Europa, och den låga riskkompensationen på företags och high-yield lån förväntas även den framtida avkastningen på räntemarknaden bli mycket låg.

Styrelsen utgår i sin bedömning av placeringspolicyn och allokeringen mellan olika tillgångsslag från ett läge med lägre avkastning, utmanande värderingsnivåer och högre volatilitet. I syfte att föregripa dessa risker och fortsätter styrelsen med strategin att gradvis förbättra diversifieringen i portföljen och på detta sätt minska totalrisken. Styrelsens fokus ligger även i fortsättningen på att bygga upp förutsättningar för en stabil totalavkastning.

Risker i placeringsverksamheten

Hereditas placeringsportfölj är väl diversifierad, vilket minskar totalrisken. Alla placeringsrisker kan dock inte diversifieras bort och en ogynnsam utveckling i enskilda tillgångsslag kan försämra resultatet. Den ekonomiska utvecklingen och förändringarna på de inhemska och utländska aktiemarknaderna påverkar Hereditas resultat i stor

utsträckning. Även fluktuationer på valuta- och räntemarknaderna påverkar bolagets resultat. En allmän osäkerhet på kapitalmarknaden ökar volatiliteten på Hereditas placeringar och ökar därmed totalrisken. Bolagets framtida resultat kommer därför att vara starkt kopplat till utvecklingen i den globala ekonomin och på marknaderna. Bolaget utvecklar kontinuerligt riskhanteringen och förbättrar analysverktygen för portföljen. Under år 2017 har bl. a. varje enskilt investeringsobjekt dokumenterats och kartlagts.

Väsentliga händelser under räkenskapsperioden

Ordinarie bolagsstämma hölls den 29 maj. På bolagsstämman beslöts att återvälja **Timo Tirkkonen** och **Johan Hammarén** till styrelseledamöter för en mandatperiod som sträcker sig till den ordinarie bolagsstämman våren 2020. De övriga styrelsemedlemmarna är **Juha Sarasto** (mandatperiod till 2019), **Jannica Fagerholm** (mandatperiod till 2019), **Jacob af Forselles** (mandatperiod till 2018) och **Patrick Gylling** (mandatperiod till 2018). Vid styrelsens konstituerade möte efter bolagsstämman valdes **Timo Tirkkonen till ordförande** och **Juha Sarasto till vice ordförande**. Styrelsen har sammanträtt 9 gånger under året.

Till revisor valdes vid bolagsstämman den 29 maj 2017 Revisionssamfundet PricewaterhouseCoopers Ab med CGR Petter Lindeman som ansvarig revisor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång

Året inleddes med en stark uppgång på aktiemarknaden. Ökad risk för inflation och stigande räntor ledde dock till en kraftig korrigerings nedåt i februari. Årets första kvartal har präglats av ökad osäkerhet och volatilitet på marknaden.

Efter räkenskapsperiodens utgång har inom Hereditas inte skett övriga händelser som påverkar bolagets ekonomiska ställning.

Bolagets resultat

Räkenskapsperiodens resultat för 2017 uppgår till **7 790 800,85 €**.

Nyckeltal om verksamheten samt den ekonomiska ställningen och resultatet

	2017	2016
Omsättning	46 800 832,57 €	25 698 817,48 €
Räkenskapsperiodens resultat	7 790 800,85 €	5 774 665,05 €
Totala rörelsekostnader	921 253,84 €	1 013 153,67 €
Vinst för skatt	9 687 384,99 €	6 947 919,96 €
Substansvärde / aktie (NAV)	3,18 €	3,11 €
Vinst för skatt, % av omsättningen	20,70 %	27,04 %
Självförsörjningsgrad	96,81 %	95,73 %
Skuldsättningsgrad	-	1,61 %

För övrigt hänvisas till bifogade resultat- och balansräkningar inklusive bilagor.

Styrelsens förslag till disposition av bolagets vinst samt styrelsens förslag till eventuell utbetalning av annat fritt eget kapital

Styrelsen förslår till bolagstämman att för räkenskapsåret 2017 utbetalas en dividend om 0,12 euro per aktie.

Bolagets aktier

Bolagets aktier består av en serie aktier med samma rättigheter till dividend och bolagets medel. Antalet aktier i bolaget är 61 791 031. Det egna kapitalet var 124 855 764,28.

Resultaträkning

	1.1.2017 - 31.12.2017			31.12.2015 - 31.12.2016		
	Not			Not		
OMSÄTTNING	1	+	46 800 832,57	1	+	25 698 817,48
Övriga intäkter	2	+	395 367,48	2	+	392 769,16
Inköp av värdepapper		-	34 014 904,03		-	17 531 433,49
Förändring av lager		-	2 978 104,36		-	950 780,93
Hysesvederlag		-	7 965,18		-	7 828,68
Personalkostnader	3	-	418 339,95	3	-	441 693,95
Avskrivningar	4	-	2 245,28	4	-	2 993,70
Övriga rörelsekostnader		-	494 948,71		-	563 631,04
		-	37 916 507,51		-	19 498 361,79
RÖRELSEVINST		+	9 279 692,54		+	6 593 224,85
Finansiella intäkter	5	+	417 648,00	5	+	371 184,00
Finansiella kostnader	5	-	9 955,55	5	-	16 488,89
		+	407 692,45		+	354 695,11
VINST FÖRE BOKSLUTSDISP.OCH SKATTER		+	9 687 384,99		+	6 947 919,96
Inkomstskatter		-	1 896 584,14		-	1 173 254,91
RÄKENSKAPSPERIODENS RESULTAT		+	7 790 800,85		+	5 774 665,05

Balansräkning

		31.12.2017	31.12.2016
<u>Aktiva</u>			
	Not		
BESTÅENDE AKTIVA			
Materiella tillgångar	6	77 953,13	80 198,41
Investeringar	7-9	8 212 227,74	8 212 227,74
		8 290 180,87	8 292 426,15
RÖRLIGA AKTIVA			
Omsättningstillgångar	10	116 962 667,29	119 940 771,65
Kortfristiga fordringar	11	155 342,81	188 517,40
Kassa och bank		3 562 655,39	966 464,14
		120 680 665,49	121 095 753,19
		128 970 846,36	129 388 179,34
<u>Passiva</u>			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital		61 791 031,00	61 791 031,00
Fonden för fritt inbetalt eget kapital		55 273 932,43	56 296 280,79
Vinst från tidig. räkensk.per.		0,00	0,00
Räkenskapsperiodens vinst		7 790 800,85	5 774 665,05
	12	124 855 764,28	123 861 976,84
FRÄMMANDE KAPITAL			
Långfristigt	13	3 741 640,40	3 347 302,14
Kortfristigt	14	373 441,68	2 178 900,36
		4 115 082,08	5 526 202,50
		128 970 846,36	129 388 179,34

Finansieringsanalys

	31.12.2017	31.12.2016
VERKSAMHETENS KASSAFLÖDE		
Resultat före skatter	9 687 384,99	6 947 919,96
Avskrivningar	2 245,28	2 993,70
Finansiella kostnader	9 955,55	16 488,89
Dividender, bestående aktiva	-417 648,00	-371 184,00
	9 281 937,82	6 596 218,55
Förändring i rörelsekapital		
Omsättningstillgångar	2 978 104,36	950 780,93
Kortfristiga fordringar	33 174,59	-164 140,67
Kortfristiga räntefria skulder	194 541,32	-2 278 129,01
	3 205 820,27	-1 491 488,75
Skatter	-1 896 584,14	-1 173 254,91
VERKSAMHETENS KASSAFLÖDE	10 591 173,95	3 931 474,89
INVESTERINGARNAS KASSAFLÖDE		
Finansiella kostnader	-9 955,55	-16 488,89
Erhållna dividender från bestående aktiva	417 648,00	371 184,00
INVESTERINGARNAS KASSAFLÖDE	407 692,45	354 695,11
FINANSIERINGENS KASSAFLÖDE		
Lån	-2 000 000,00	2 000 000,00
Utbetald livränta	-14 836,58	-29 679,47
Utdelning från Fonden för fritt inbetalt eget kapital	-613 173,52	-5 952 929,40
Dividendutdelning	-5 774 665,05	0,00
FINANSIERINGENS KASSAFLÖDE	-8 402 675,15	-3 982 608,87
Kassaflöde	2 596 191,25	303 561,13
Likvida medel 1.1	966 464,14	662 903,01
Likvida medel 31.12	3 562 655,39	966 464,14

Noter till bokslutet

PRINCIPER FÖR UPPGÖRANDE AV BOKSLUTET

Bokslutet är uppgjort enligt finska aktiebolag- och bokföringslagen.

Värderingsprinciper och metoder

Bestående aktiva har aktiverats till direkt anskaffningsutgift. Avskrivningarna på maskiner och inventarier har beräknats som avskrivningar på utgiftsresten med 25 %, vilket motsvarar tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Omsättningstillgångarna under rörliga aktiva har upptagits enligt lägsta värdes principen och enligt FIFO-principen. Värdepappren är upprättade till anskaffningsvärde eller lägre marknadsvärde.

Vid behov görs nedskrivningar mot anskaffningsvärdet om den negativa värdeförändringen bedöms som väsentlig och bestående.

Livränteanstalten Hereditas Ab har inte låtit upprätta koncernbokslut baserat på bokföringslagen 6 kap. 3 §.

NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN

1. Omsättning

	2017	2016
Försäljning av värdepapper	41 284 246,21	19 675 214,45
Dividender	3 550 055,27	4 079 246,22
Ränteintäkter	381 700,02	387 681,79
Fondavkastningar	1 584 831,07	1 556 675,02
Totalt	46 800 832,57	25 698 817,48

2. Övriga intäkter

Hyresintäkter	395 367,48	392 769,16
---------------	------------	------------

3. Löner och arvoden

Löner och arvoden utan naturaförmåner:

	2017	2016
Löner	225 329,41	210 637,38
Arvoden	125 450,00	155 450,00
Pensionskostnader	61 657,71	64 930,25
Övriga personalkostnader	5 902,83	10 676,32
Totalt	418 339,95	441 693,95

Verkställande direktörens totala värde för naturaförmåner per 31.12.2017 var 1 873,70 €. Verkställande direktörens pensionsförmåner går enligt arbetspensionsförsäkringslagen.

4. Avskrivningar

	2017	2016
Maskiner och inventarier	-2 245,28	-2 993,70

5. Finansiella intäkter och kostnader

	2017	2016
Dividendintäkter från bestående aktiva	417 648,00	371 184,00
Räntekostnader för lån	-9 955,55	-16 488,89
Totalt	407 692,45	354 695,11

NOTER TILL BALANSRÄKNINGEN**Förändringar i bestående aktiva:****6. Materiella tillgångar**

	31.12.2017	31.12.2016
Maskiner och inventarier 1.1	8 981,11	11 974,81
Ökning	0,00	0,00
Avskrivning	-2 245,28	-2 993,70
Maskiner och inventarier 31.12	6 735,83	8 981,11

7. Andelar i företag inom samma koncern

	31.12.2017	31.12.2016
Bokföringsvärde 1.1	2 500,00	2 500,00
Förändring	0,00	0,00
Bokföringsvärde 31.12	2 500,00	2 500,00

	FO-nummer	Andel av aktier %
Inheritance Oy Ab	2578437-4	100,00

Livränteanstalten Hereditas Ab äger bolagets 100 aktier till 100%, men Inheritance Oy Ab har ingen verksamhet.

8. Andelar i övriga företag

	Antal aktier	Bokföringsvärde 31.12.2017	Bokföringsvärde 31.12.2016
Fondbolaget Fondita Ab	264	1 319 662,08	1 319 662,08

9. Andelar i bostadsbolag

	Antal aktier	Bokföringsvärde 31.12.2017	Bokföringsvärde 31.12.2016
Bostads Ab Fasanen i Helsingfors	6 200	6 448 000,00	6 448 000,00
Bostads Ab Majblomman i Helsingfors	1 020	442 065,66	442 065,66
Totalt		6 890 065,66	6 890 065,66

Förändringar i rörliga aktiva:**10. Omsättningstillgångar****Värdepapper**

	Börsaktier	Placeringsfonder	Masskuldebrevslån	Övriga placeringar	Totalt
Bokföringsvärde 1.1.2017	48 901 972,86	58 269 579,26	7 306 266,16	5 462 953,37	119 940 771,65
Ökning	1 471 422,50	25 083 555,04	3 196 265,27	6 556 431,78	36 307 674,59
Minskning	-11 228 737,45	-22 909 118,52	-3 205 053,93	-1 942 869,05	-39 285 778,95
Bokföringsvärde 31.12.2017	39 144 657,91	60 444 015,78	7 297 477,50	10 076 516,10	116 962 667,29

Skillnaden mellan omsättningstillgångarnas aktiverade anskaffningsutgift, bokföringsvärde och marknadsvärde, till den del det är känt.

Anskaffningsvärde 31.12.2017	117 528 530,51
Bokföringsvärde 31.12.2017	116 962 667,29
Marknadsvärde 31.12.2017	199 781 111,74

11. Fordringar

	31.12.2017	31.12.2016
Försäljningsfordringar	6 742,00	3 870,60
Övriga fordringar	39 040,81	39 874,93
Resultatregleringar	109 560,00	144 771,87
Totalt	155 342,81	188 517,40

12. Eget kapital

	31.12.2017	31.12.2016
Aktiekapital	61 791 031,00	61 791 031,00
Fonden för fritt inbetalt eget kapital 1.1.	56 296 280,79	62 475 383,89
Utdelning från fonden för fritt inbetalt eget kapital	-1 022 348,36	-6 179 103,10
Vinster från föregående år	5 774 665,05	0,00
Dividendutdelning	-5 774 665,05	0,00
Räkenskapsperiodens vinst	7 790 800,85	5 774 665,05
	124 855 764,28	123 861 976,84

Främmande kapital**13. Långfristigt främmande kapital**

	31.12.2017	31.12.2016
Olyfta livräntor	1 089 913,80	1 104 750,38
Olyft från Fonden för fritt inbetalt eget kapital	225 790,60	226 173,70
Olyfta dividender	409 557,94	0,00
Övriga skulder	2 016 378,06	2 016 378,06
Totalt 31.12.	3 741 640,40	3 347 302,14

14. Kortfristigt främmande kapital

	31.12.2017	31.12.2016
Skulder till kreditinstitut	0,00	2 000 000,00
Skulder till leverantörer	31 763,52	22 956,45
Övriga skulder	44 980,60	141 383,65
Resultatregleringar	296 697,56	14 560,26
Totalt 31.12.	373 441,68	2 178 900,36

ANSVARSFÖRBINDELSER

Livränteanstalten Hereditas Ab har placeringsförbindelser på totalt 20.447.995,35 EUR.

Hos Mandatum Life finns ett kapitalförvaltningsavtal till ett värde om € 3.000.000,00.

Datering och underskrift

Helsingfors den 28 mars 2018

Timo Tirkkonen

Juha Sarasto

Jacob af Forselles

Jannica Fagerholm

Patrick Gylling

Johan Hammarén

Henrik von Knorring
VD

Revisionsanteckning

Över utförd revision har idag avgetts berättelse.

Helsingfors den

2018

PricewaterhouseCoopers Oy
Revisionssammanslutning

Petter Lindeman
CGR