

Svenska Bostadsfonden I4 AB (publ)

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2016

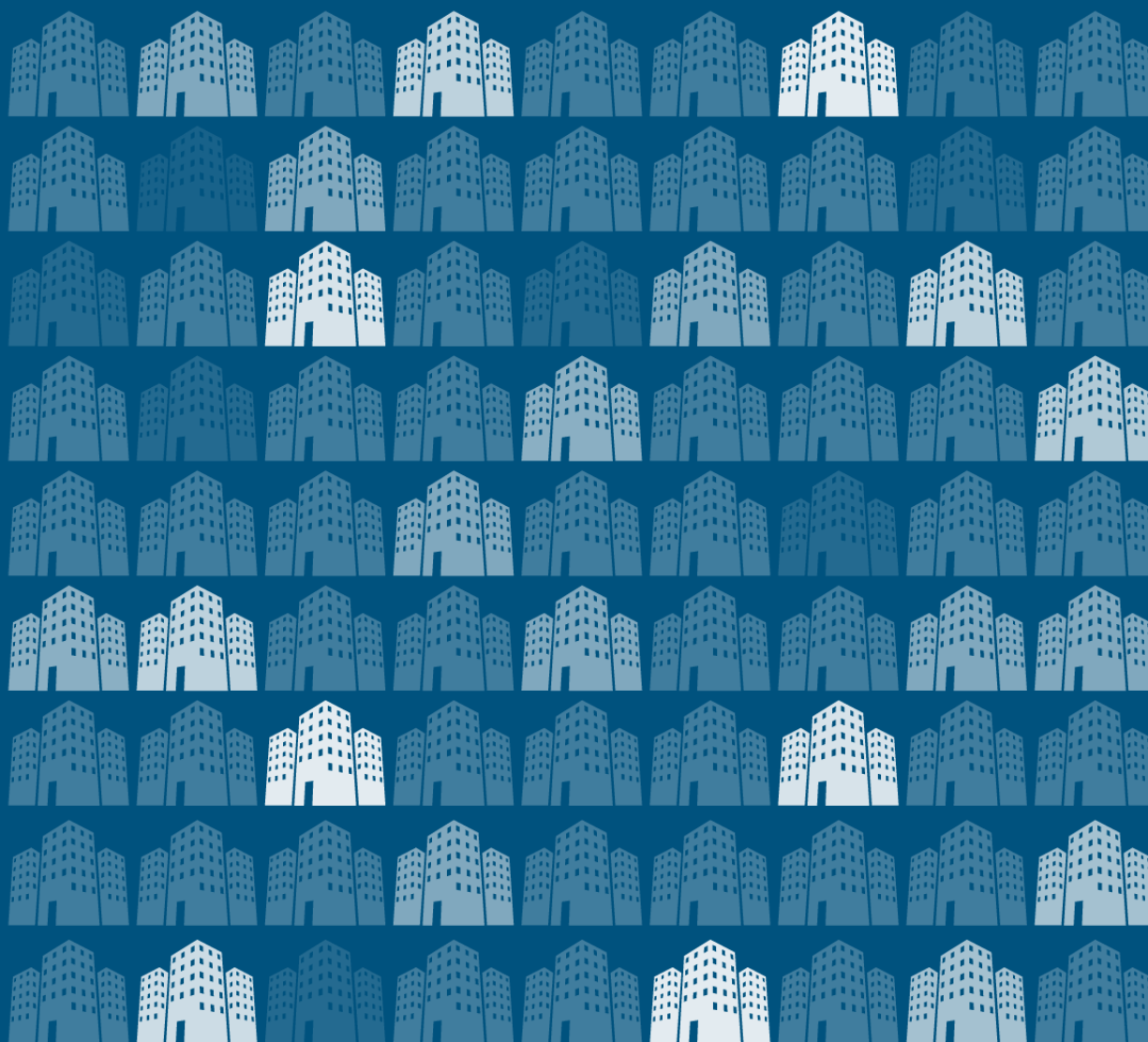
Kommunikén omfattar perioden 7 mars till 31 december 2016

Detta är bolagets första räkenskapsår, varför inga jämförelsetal finns.

- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades per den 31/12-2016 till 133,9 MKR.
- Hyresintäkterna uppgick till 2,1 MKR.
- Driftnetto uppgick till 0,6 MKR.
- Årets resultat före skatt uppgick till -0,6 MKR.
- Styrelsen föreslår ingen utdelning för året.

Händelse efter räkenskapsårets utgång

- Nyemission i februari har inbringat drygt 72 MKR.



SVENSKA BOSTADSFONDEN

1 OM SVENSKA BOSTADSFONDEN 14 AB

1.1.1 Allmänt om verksamheten

Svenska Bostadsfonden 14 AB, SBF 14, är en alternativ investeringsfond (AIF) som erbjuder direktinvesteringar i svenska bostadshyresfastigheter. Per den 31 december 2016 ägde SBF 14, genom helägda dotterbolag, 11 fastigheter med 164 lägenheter, 16 lokaler och en totalyta om 14 307 kvm. Fastigheterna är belägna i Osby, Borgholm och Laholm.

SBF 14 förvaltas av Svenska Bostadsfonden Management AB, SBM, som står under Finansinspektions tillsyn. SBM har förvaltat fastighetsfonder sedan 2004 och förvaltar idag, utöver SBF 14, fyra AIF:er som äger cirka 3 500 lägenheter på 21 orter till ett värde motsvarande cirka 3 MDR.

Den förhållandevis låga risken i bostadshyresfastigheter innebär att en placering i SBF 14 ger ett tryggt och långsiktigt sparande. Investeringsformen lämpar sig för såväl privatpersoner och företagare som för stiftelser och institutioner.

Sedan den 25 juli 2016 är SBF 14 noterad på NGM Nordic AIF och handlas under kortnamnet SBI4A.

1.1.2 Finansiell information

Omsättningen 2016 blev 2,1 MKR och driftnettot uppgick till 0,6 MKR. Resultatet har påverkats av att bolagets första nyemission genomfördes i juni 2016 med likvidinbetalning i juli och att fastigheter förvärvades i oktober och november, varför helårseffekter ej har uppnåtts.

1.1.3 Belåning och säkerheter

Belåning av fastigheterna har gjorts genom SBAB och Danske Bank. Belåningsgraden är 64,6 % och den genomsnittliga räntan per den 31 december 2016 var 1,33 %.

1.1.4 Väsentliga händelser under året

I samband med sommarens nyemission, som avslutades den 23 juni 2016, tillfördes Bolaget 62,2 MKR. Under oktober och november 2016 investerades en stor del av det intagna kapitalet i fastigheter i Laholm, Osby och Borgholm. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till 14 307 kvm. Förvärven, som gjordes genom bolagsaffärer, ger helårseffekter på resultatet först 2017.

1.1.5 Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Ett antal faktorer utanför Bolagets kontroll kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning och därmed även värderingen av Bolagets aktier. Därutöver finns det en rad faktorer vars effekter Bolaget kan påverka genom sitt agerande.

Under hösten har Mangold Fondkommission anlitats som likviditetsgarant i syfte att minska prisskillnaden mellan köp- och säljkurs.

1.1.6 Redovisningsprinciper

Svenska Bostadsfonden 14 AB följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS-34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Uttalandet innehåller regler som anger att statliga avgifter skall skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår, vilket berör fastighetsskatten för Svenska Bostadsfonden. Kostnadsföring sker oförändrat periodiserat över året. Jämförelsesiffror saknas då bolaget bildades 2016. Kvittning av finansiella tillgångar och skulder förekommer ej och inga avtal finns som möjliggör nettoredovisning. Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket bedöms överensstämma med verkligt värde.

1.1.7 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Bolaget har genomfört nyemission av A-aktier och teckningsanmälningar har inkommit uppgående till cirka 72 MKR. Styrelsen har fattat beslut om tilldelning och första handelsdag på NGM Nordic AIF för de nyemitterade aktierna beräknas till den 13 mars 2017. Emissionen har genomförts med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma den 13 december 2016 och styrelsebeslut den 15 december 2016 och var villkorad till att omfatta högst 2 000 aktier av serie A till en teckningskurs på 50 500 kronor per aktie.

1.1.8 Förslag till utdelning

Ingen utdelning föreslås för räkenskapsåret 2016.

1.1.9 Årsstämma

Hålls i Stockholm 22 maj 2017.

1.1.10 Kalendarium

Årsredovisning 2016	2017-04-28
Årsstämma 2017	2017-05-22
Delårsrapport jan. till juni 2017	2017-08-31

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.
Frågor besvaras av Lars Swahn telefon 08 667 10 50.

Stockholm den 28 februari 2017

*Svenska Bostadsfonden I 4 AB (publ)
Styrelsen*

Per-Åke Eliasson
Styrelseordförande

Lars Swahn
Ledamot/VD

Anna-Britta Bergman
Ledamot

2 NYCKELTAL

2016
7/3 - 31/12

Omsättning KSEK	2 064
Driftnetto KSEK	605
Överskottsgrad, %	29,3

3 RÄNTE - & KAPITALBINDNING

3.1 Kapitalbindning

BANK	LÅNEBELOPP	F.F DATUM
Danske Bank	44 531	2018
SBAB	41 912	2019
	86 443	

2016-12-31

Genomsnittlig ränta, %	1,33
Belåningsgrad, %	64,6

4 FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

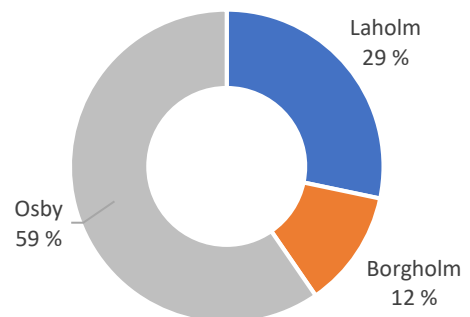
KOMMUN	ANTAL FASTIGHETER	UTHYRNINGSBAR YTA (KVM)
Laholm	1	4 031
Osby	9	8 497
Borgholm	1	1 779
	11	14 307

5 FASTIGHETSBESTÅNDET

Kommun	ANTAL			UTHYRNINGSBAR YTA KVM		
	Fastigheter	Lägenheter	Lokaler	Bostäder	Lokaler	Totalt
Laholm	1	49	2	3 757	274	4 031
Osby	9	99	10	6 962	1 535	8 497
Borgholm	1	16	4	1 416	363	1 779
	11	164	16	12 135	2 172	14 307

5.1 Regionsfördelning av beståndet

FÖRDELNING EFTER KVM	%	KVM
Laholm	29	4 031
Osby	59	8 497
Borgholm	12	1 779
	100	14 307



Överskottsgrad, %	29,3
Antal förvaltningsfastigheter, st	11
Uthyrningbar yta, kvm	14 307
Belåningsgrad, %	64,6

6 DEFINITIONER

6.1 Driftnetto

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader och fastighetsskatt. Driftnetto mäter bolagets överskott från fastighetsverksamheten.

6.2 Överskottgrad

Driftnetto i relation till hyresintäkter.

6.3 Belåningsgrad

Räntebärande skulder i relation till fastigheternas bokförda värde.

6.4 Genomsnittlig ränta på fastighetslån

Fastighetslånens genomsnittliga ränta per bokslutsdagen.

7 KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

BELOPP I KSEK	2016-03-07 - 2016-12-31
Hysesintäkter	2 064
Övriga intäkter	0
Fastighetskostnader	-1 459
Drifnetto	605
Central administration *	-560
Finansiella intäkter	28
Finansiella kostnader	-272
Förvaltningsresultat	-199
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	129
Resultat före skatt	-70
Skatt på årets resultat	-27
Årets resultat	-97
Övrigt totalresultat	0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-97
Resultat per aktie efter skatt, kr	Neg.
Utdelning per aktie (2016 förslag), kr	0
Antal aktier vid periodens slut	
A-aktier	1244
Stamaktier	500

* Central administration innefattar uppstartskostnader för Fonden.

8 KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

BELOPP I (KSEK)	2016-12-31
TILLGÅNGAR	
Anläggningstillgångar	
Förvaltningsfastigheter	133 905
Finansiella anläggningstillgångar	94
Omsättningstillgångar	6 250
Kortfristiga placeringar	12 024
Likvidamedel	5 722
SUMMA TILLGÅNGAR	157 995
EGET KAPITAL OCH SKULDER	
Eget kapital	61 522
Långfristiga skulder	85 390
Avsättningar	649
Kortfristiga räntebärande skulder	1 053
Övriga kortfristiga skulder	9 381
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	157 995

9 KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

BELOPP I KSEK	AKTIE KAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKL ÅRETS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERFÖRETAGETS ÄGARE
Ingående balans	0	0	0	0
Nyemission	749	61 951		62 700
Emissionskostnader			-1 081	-1 081
Årets resultat			-97	-97
Utgående balans per 31 december 2016	749	61 951	-1 178	61 522

10 KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

BELOPP I KSEK	2016-03-07 - 2016-12-31
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-70
Övriga poster	-111
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	
	-181
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Förändring kortfristiga fordringar	-186
Förändring kortfristiga skulder	9 462
Förändring långfristiga skulder	429
Kassaflöde från löpande verksamheten	9 524
Investeringsverksamheten	
Förvärvade fastigheter	-133 256
Investeringar i befintliga fastigheter	-368
Förvärvade inventarier	-152
Förändring långfristiga fordringar	-6 064
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-139 840
Finansieringsverksamheten	
Nyemission	61 619
Upptagande av lån	86 443
Förändring kortfristiga placeringar	-12 024
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	136 038
Årets kassaflöde	5 722
Likvida medel vid årets början	0
Likvida medel vid årets slut	5 722
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen	
Erhållen utdelning	0
Erhållen ränta	98
Erlagd ränta	-28

11 MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

BELOPP I KSEK	2016-03-07 - 2016-12-31
Övriga externa kostnader	-560
Rörelseresultat	-560
Resultat från andelar i koncernföretag	183
Finansiella intäkter	24
Finansiella kostnader	-156
Resultat efter finansiella poster	-509
Lämnade koncernbidrag	-61
Resultat före skatt	-570
Skatt på årets resultat	0
Årets resultat	-570

12 MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

BELOPP I KSEK	2016-12-31
TILLGÅNGAR	
Anläggningstillgångar	6 114
Fordringar dotterbolag	48 679
Övriga kortfristiga fordringar	241
Kortfristiga placeringar	12 024
Likvida medel	909
SUMMA TILLGÅNGAR	67 967
EGET KAPITAL OCH SKULDER	
Eget kapital	61 049
Kortfristiga skulder	6 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	67 967

13 MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

BELOPP I KSEK	AKTIE- KAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKL ÅRETS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERFÖRETAGETS ÄGARE
Ingående balans	0	0	0	0
Nyemission	749	61 951		62 700
Emissionskostnader			-1 081	-1 081
Årets resultat			-570	-570
Utgående balans per 31 december 2016	749	61 951	-1 651	61 049

14 MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

BELOPP I KSEK	2016-03-07 - 2016-12-31
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-509
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	
	-509
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Förändring kortfristiga fordringar	-48 920
Förändring kortfristiga skulder	6 918
Kassaflöde från löpande verksamheten	-42 511
Investeringsverksamheten	
Förvärvade bolag	-50
Förändring långfristiga fordringar	-6 064
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 114
Finansieringsverksamheten	
Nyemission	61 619
Lämnat koncernbidrag	-61
Förändring kortfristiga placeringar	-12 024
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	49 534
Årets kassaflöde	909
Likvida medel vid årets början	0
Likvida medel vid årets slut	909
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen	
Erhållen utdelning	183
Erhållen ränta	24
Erlagd ränta	0