

Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ)

Bokslutskommuniké 2018

Kommunikén omfattar perioden 1 januari till 31 december 2018.

- * Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 479 200 KSEK (322 117).
- * Hyresintäkterna ökade med 67% till 31 987 KSEK (19 087).
- * Driftnettot ökade med 110% till 18 215 KSEK (8 655).
- * Årets resultat efter skatt uppgick till 6 069 KSEK (5 829).
- * NAV per A-aktie 51 321 kronor (51 247).

Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ)

Resultatutveckling januari - december 2018

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna ökade med 67% jämfört med föregående år och uppgick till 31 987 KSEK, (19 087) främst tack vare de förvärv som gjorts både under föregående år och 2018, men även standardförbättringar och hyreshöjningar i befintliga fastigheter spelar in. Driftnettot ökade som en följd av detta med 110% och uppgick till 18 215 KSEK (8 655). Överskottsgraden ökade från 45,3% föregående år till 56,9% för 2018.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -9 048 KSEK (-4 726). Ökningen beror främst på årets förvärv, helårseffekter av förvärven som gjordes under föregående år samt ökade kostnader för inhyrd personal och konsulttjänster.

Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till -6 557 KSEK (-4 069), dvs en ökning med 61%. Detta är hänförligt till ökningen av räntebärande lån i samband med förvärven samt något höjda marknadsräntor. Den genomsnittliga räntesatsen uppgick för 2018 till 1,53% för fonden, att jämföra med 1,43% för föregående år.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 2 610 KSEK (-140), och förbättringen är främst hänförlig till ökade hyresintäkter.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 4 037 KSEK (5 825). Värdeförändringen förklaras till största delen av hyreshöjningar och förbättrade kassaflöden i förvaltningen.

Resultat

Periodens resultat uppgick till 6 069 KSEK (5 829) och har påverkats positivt av de realiserade värdeförändringarna på fastigheter.

Resultatutveckling juli - december 2018

Intäkterna ökade med 49% och uppgick till 16 708 KSEK (11 210). Förvaltningsresultatet ökade till 2 018 KSEK, (-581). Förbättringen är främst hänförlig till ökade hyresintäkter efter förvärven.

Fastighetsbeståndet

Marknadsvärdet per 31 december 2018 uppgick till 479 200 KSEK (322 118). Under året har sex fastigheter förvärvats i Huskvarna och Laholm, för totalt 144 838 KSEK (181 700). Samtidigt har fonden investerat 8 207 KSEK (688) i befintliga fastigheter, för att höja standarden och i förlängningen få ökade hyresintäkter.

Belåning och säkerheter

Skulder till kreditinstitut uppgår vid årsskiftet till 287 002 KSEK (196 681), ökningen är hänförlig till belåning av fastighetsförvärven under året. Belåning av fastigheterna har gjorts via SBAB, Laholms Sparbank och Danske Bank. Belåningsgraden uppgick till 59,9%, en minskning med 1,3 procentenheter jämfört med föregående år.

Väsentliga händelser under året

Under året har SBF 14 genomfört två nyemissioner som totalt inbringade 82 597 KSEK. Totalt har fonden rest 285 545 KSEK sedan start.

Under året har fonden förvärvat sex fastigheter belägna i Huskvarna och Laholm, med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 9 547 kvm. Förvärven ger helårseffekter på resultatet först 2019.

Om Svenska Bostadsfonden 14 AB

Allmänt om verksamheten

Svenska Bostadsfonden 14 AB, SBF 14, är ett aktiebolag som utifrån sin fondliknande struktur kategoriseras som en alternativ investeringsfond (AIF) enligt lagen (2013:561) om alternativa investeringsfonder (LAIF) och erbjuder direktinvesteringar i svenska bostadshyresfastigheter.

Per den 31 december 2018 ägde SBF 14, genom helägda dotterbolag, 25 fastigheter med 407 lägenheter och en totalyta om 34 873 kvm. Fastigheterna är belägna i Borgholm, Eslöv, Huskvarna, Kalmar, Karlskrona, Laholm och Osby. 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 3 300 lägenheter på 20 orter till ett värde motsvarande cirka 3,4 miljarder kronor.

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

Sedan den 25 juli 2016 är SBF 14 noterad på NGM Nordic AIF och handlas under kortnamnet SB14 A. Bolaget har sedan start genomfört totalt sex nyemissioner som tillfört cirka 285 miljoner kronor i investerarkapital.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Som i alla investeringar finns ett antal osäkerhetsmoment att förhålla sig till. En viktig uppgift är att hålla lägenheter och lokaler varaktigt uthyrda till bra hyresgäster, dvs att minimera vakanserna. Den stora bostadsbristen och den reglerade hyresmarknaden för lägenheter gör att vakansrisken är relativt sett låg vad gäller hyresbostäder i Sverige. Lägesfaktor, tekniskt skick och driftskostnader är andra faktorer som måste kontrolleras för att uppnå ett gott driftsresultat. Slutligen måste den finansiella och regulatoriska risken som tillstånd, skattelagstiftningens utveckling etc, hanteras.

Bankernas intresse av att låna ut påverkas av konjunktur, ränteläge och värderingar av fastigheterna. Genom SBM, i egenskap av anlitad AIF-förvaltare, har SBF 14 avtal med en förvaltare som tillsätter erforderliga resurser för att följa detta och minimera dessa risker inom de anvisningar som finns antagna i gällande prospekt och som också regelbundet följs upp i rapporter till Finansinspektionen.

Samtliga fastigheter värderas regelbundet av oberoende värderare, för att löpande kunna ha en god och objektiv uppfattning av tillgångarnas, och därmed, delägarnas marknadsvärde på sina investeringar.

Risker och osäkerhetsfaktorer är de samma för moderbolaget som för koncernen.

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.

Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft under året eller ännu ej trätt i kraft

Följande nya och ändrade standarder och tolkningar kan påverka koncernen:

- IFRS 9 Finansiella instrument (1 januari 2018)
- IFRS 15 Intäktsredovisning (1 januari 2018)
- IFRS 16 Leasing (1 januari 2019)

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och Värdering från och med 2018. IFRS 9 innebär förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas, inför en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster och förändringar av principer för säkringsredovisning bl.a. med syfte att förenkla och att öka samstämmigheten med företags interna riskhanteringsstrategier. Företagsledningen har utifrån de försumbart små kreditförluster som SBF 14 har haft, gjort bedömningen att IFRS 9 inte kommer få någon större betydelse för den finansiella rapporteringen.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ersätter från och med 2018 existerande IFRS relaterade till intäktsredovisning, såsom IAS 18 Intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal och IFRIC 13 Kundlojalitetsprogram. IFRS 15 baseras på att intäkt redovisas när kontroll över vara eller tjänst överförs till kunden, vilket skiljer sig från existerande bas i överföring av risker och förmåner. IFRS 15 inför nya sätt att fastställa hur och när intäkter ska redovisas, vilket innebär nya tankesätt jämfört med hur intäkter redovisas idag. Då SBF 14 intäkter nästan uteslutande består av hyresinkomster från bostadslägenheter där ingen separat debitering görs utav andra komponenter än den avtalade hyran, blir slutledningen att IFRS 15 inte kommer att få någon större inverkan på den finansiella rapporteringen för SBF 14.

IFRS 16 påverkar främst leasetagare och den centrala effekten är att alla leasingavtal som idag redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar aktuell redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta, till skillnad mot idag då ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld och då leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad. Ledningen bedömer att IFRS 16 inte kommer få någon effekt på den finansiella rapporteringen.

Värderingsprinciper fastigheter

Förvaltningsfastigheterna är värderade till verkligt värde och har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Fastigheterna värderas externt en gång per år (vid årsbokslutet) av JLL i enlighet med reglerna i SFI (Svenskt Fastighetsindex). Värderingarna görs med användning av kassaflödesmetoden och kompletteras med en ortsprisanalys, där relevanta fastighetsförsäljningar i närliggande områden studeras.

Nya skatteregler för företagssektorn

I juni fattade Riksdagen beslut om nya ränteavdragsregler och sänkt bolagsskatt. Ränteavdragen kommer att begränsas till 30 procent av ett skattemässigt EBITDA-resultat. Bolagsskatten sänks från 22 procent till 21,4 procent mellan åren 2019–2020 och från och med år 2021 sänks den till 20,6 procent. De nya reglerna gäller från 1 januari 2019. De nya reglerna kommer initialt inte innebära någon väsentlig påverkan under förutsättning att resultatutjämnning kan göras inom koncernen. Med högre marknadsräntor och ett försämrat resultat kan detta innebära begränsningar av ränteavdrag.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Enligt bemyndigande av årsstämman den 24 maj 2018 och beslut av styrelsen den 14 december 2018, genomför bolaget en nyemission av A-aktier i syfte att förvärva ytterligare hyresfastigheter.

Teckningstiden var den 28 januari till och med den 22 februari 2019 och teckningskursen 52 000 kronor

Styrelsen har den 27 februari 2019 fattat tilldelningsbeslut om totalt 1 523 aktier uppgående till en summa av 79 200 KSEK, vilket kommer att innebära en ökning av aktiekapitalet med 304 600 kronor om likvid erhålles för samtliga tecknade aktier.

Kommande information

Årsredovisning 2018	2019-04-03
Årsstämma 2019	2019-04-24
Delårsrapport jan. till juni 2019	2019-08-31

Frågor besvaras av Daniel Gorosch telefon 076 148 51 03

Stockholm den 28 februari 2019

Daniel Gorosch
VD Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ)

Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer

Nyckeltal

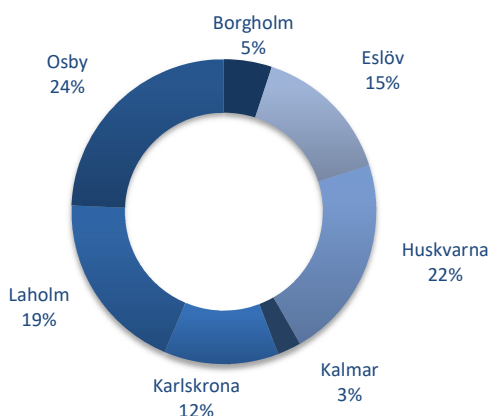
SBF 14 presenterar ett antal finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS och som därmed är alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA). Bolaget anser att nyckeltalen ger värdefull och kompletterande information om bolagets ställning och resultat.

Alla belopp i KSEK om inget annat anges

	2018-07-01 2018-12-31	2017-07-01 2017-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Hysesintäkter	16 708	11 210	31 987	19 087
Driftnetto	11 155	4 299	18 215	8 655
Överskottsgrad; %	66,8%	38,3%	56,9%	45,3%
Soliditet %	49,2%	49,7%	49,2%	49,7%

	2018-12-31	2018-06-30	2017-12-31	2017-06-30
Antal förvaltningsfastigheter	25	22	19	16
Uthyrningsbar yta/kvm	35 147	32 863	25 326	22 197

Regionsfördelning av fastighetsbeståndet efter kvm



Kapitalbindning per bank

Bank	Lånebelopp	Andel
Danske Bank	150 795	52,5%
Laholms Sparbank	21 335	7,5%
SBAB	114 872	40,0%
Summa	287 002	100,0%

Kapitalbindningstid

Förfallotidpunkt	Lånebelopp	Andel
1:a halvåret 2019	-	-
2:a halvåret 2019	44 087	15,4%
1:a halvåret 2020	110 243	38,4%
2:a halvåret 2020	57 922	20,2%
1:a halvåret 2021	74 750	26,0%
2:a halvåret 2021	-	-
Summa	287 002	100,0%

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 1,8 (1,8) år.

	2018-12-31	2018-06-30	2017-12-31	2017-06-30
Genomsnittlig räntesats	1,53%	1,43%	1,43%	1,38%
Belåningsgrad	59,9%	61,3%	61,2%	63,4%

Fonden har inga räntederivat.

Förvärv och investeringar

Perioden 1 januari till 31 december 2018

Fastighet	Kommun	Antal		Uthyrningsbar yta kvm		
		Lägenheter	Lokaler	Bostäder	Lokaler	Totalt
Rosengård 15	Huskvarna	12	3	933	726	1 659
Rosengård 16	Huskvarna	11	2	1 116	633	1 749
Rustmästaren 2	Huskvarna	53	-	4 130	-	4 130
Summa perioden 1/1 till 30/6-2018		76	5	6 178	1 359	7 537
Abborren 11	Laholm	8	1	594	30	624
Jungfrun 2	Laholm	3	1	225	110	335
Kräftan 22	Laholm	17	5	1 001	50	1 051
Summa perioden 1/7 till 31/12-2018		28	7	1 820	190	2 010
Totalt 2018		104	12	7 998	1 549	9 547

Fastighetsbestånd

Fastighet	Kommun	Antal		Uthyrningsbar yta kvm		
		Lägenheter	Lokaler	Bostäder	Lokaler	Totalt
Abborren 11	Laholm	8	1	594	30	624
Berget 3	Karlskrona	28	6	1 554	429	1 983
Bokhandlaren 4	Eslöv	20	3	1 356	1 127	2 483
Bokhandlaren 5	Eslöv	16	2	942	561	1 503
Brisen 1	Karlskrona	17	1	1 159	30	1 189
Disponenten 10	Osby	13	-	903	-	903
Disponenten 14	Osby	4	-	252	-	252
Ekorren 4	Eslöv	24	-	1 239	-	1 239
Engelen 5	Borgholm	16	4	1 416	363	1 779
Gamleby 31	Osby	1	-	98	-	98
Jungfrun 2	Laholm	3	1	225	110	335
Klockaren 10	Osby	21	-	1 617	-	1 617
Klockaren 5	Osby	7	-	475	-	475
Kräftan 14	Laholm	6	2	490	192	682
Kräftan 22	Laholm	17	5	1 001	50	1 051
Predikanten 1	Osby	32	10	2 209	1 535	3 744
Rosengård 15	Huskvarna	12	3	933	726	1 659
Rosengård 16	Huskvarna	11	2	1 116	633	1 749
Rustmästaren 2	Huskvarna	53	-	4 130	-	4 130
Rädisan 1	Laholm	49	2	3 757	274	4 031
Skogvaktaren 7	Osby	6	-	378	-	378
Svärdsliljan 7	Kalmar	14	6	773	97	870
Viborg 27	Karlskrona	14	2	951	119	1 070
Väktaren 1	Osby	6	-	378	-	378
Väktaren 3	Osby	9	-	652	-	652
Total		407	50	28 597	6 276	34 873

Definitioner

Den övergripande nyttan med nedanstående nyckeltal, är att SBF 14 vill ge nuvarande och kommande investerare en ökad förståelse av verksamhetens ställning och utveckling.

Hyresintäkter

Helårsjusterade kontrakterade hyror.

Driftnetto

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader och fastighetsskatt. Driftnetto mäter bolagets överskott från fastighetsverksamheten vilket möjliggör jämförelse med andra aktörer och uppföljning över tid.

Överskottsgrad

Driftnetto i relation till hyresintäkter, nyckeltalet ger en indikation på hur kärnverksamheten går och möjliggör även benchmarking mot andra aktörer samt uppföljning över tid.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i relation till fastigheternas marknadsvärde. Ger indikation på fondens hävstång och nivå på finansiell risk i form av ränterisk.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt och orealiserade värdeförändringar. Nyckeltalet ger framför allt en bra bild över fondens resultat där samtliga omkostnader är medtagna och används till benchmarking och uppföljning över tid.

Kassaflöde

Förvaltningsresultat minus betald skatt, justerat för poster som inte ingår i kassaflödet och efter förändringar av rörelsekapitalet. Kassaflöde är ett företags inbetalningar och utbetalningar under en tidsperiod, gemensamt kallade betalningsströmmar.

Genomsnittlig ränta på fastighetslån

Fastighetslånenes genomsnittliga ränta per bokslutsdagen. Nyckeltalet ger en bra bild över fondens kostnader för lån.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen. Analys av det finansiella nyckeltalet soliditet syftar till att bedöma ett företags betalningsförmåga på lång sikt. Begreppet soliditet används för att visa hur stor andel av företagets tillgångar som finansierats med eget kapital.

Genomsnittligt antal aktier

Beräkningen är gjord utifrån ingående balans av antal aktier och därefter har antal aktier i respektive emission viktats utifrån antal dagar mellan likviddatum och balansdagen.

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i KSEK	2018-07-01	2017-07-01	2018-01-01	2017-01-01	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
Hysesintäkter	16 708	11 210	31 987	19 087	
Fastighetskostnader	-5 553	-6 911	-13 772	-10 432	
Driftnetto	11 155	4 299	18 215	8 655	
Central administration	-5 735	-2 478	-9 048	-4 726	
Finansiella intäkter	15	28	35	44	
Finansiella kostnader	-3 417	-2 430	-6 592	-4 113	
Förvaltningsresultat	2 018	-581	2 610	-140	
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	4 977	5 690	4 037	5 825	
Resultat före skatt	6 995	5 109	6 647	5 685	
Skatt på årets resultat	-785	144	-578	144	
Årets resultat	6 210	5 253	6 069	5 829	
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 210	5 253	6 069	5 829	
Resultat per stamaktie före utspädning, kr *	Not 1	496,80	420,24	485,52	466,32
Genomsnittligt antal stamaktier, st		2 500	2 500	2 500	2 500
Resultat per A-aktie före utspädning, kr *	Not 1	994,90	1 150,08	1 077,30	1 576,91
Antal A-aktier vid periodens slut, st		5 615	4 004	5 615	4 004
Genomsnittligt antal A-aktier, st	Not 2	4 993	3 654	4 507	2 957

* Något minoritetsintresse föreligger inte, varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Någon utspädningseffekt föreligger inte då inga potentiella aktier förekommer. De nyemissioner som har genomförts under året har gjorts till kurser som legat i paritet med aktuellt börsvärde och därmed har ingen utspädning skett.

Rapport över koncernens finansiella ställning

Belopp i KSEK	2018-12-31	2017-12-31	
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	Not 3	479 200	322 118
Långfristiga fordringar		23 608	18 014
Uppskjutna skattefordringar		94	94
Summa anläggningstillgångar		502 902	340 226
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		7	-
Fordringar hos koncernföretag		3 228	-
Skattefordran		244	49
Övriga fordringar		263	184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		244	314
		3 986	547
Kortfristiga placeringar		15 102	21 067
Likvida medel		66 978	53 784
Summa omsättningstillgångar		86 066	75 398
SUMMA TILLGÅNGAR		588 968	415 624
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		1 623	1 301
Övrigt tillskjutet kapital		283 326	199 346
Balanserat resultat inkl. årets resultat		4 811	5 732
Summa eget kapital		289 760	206 379
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		287 002	137 473
Avsättningar för uppskjuten skatt		659	506
Summa långfristiga skulder		287 661	137 979
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	59 208
Leverantörsskulder		2 143	3 458
Skulder till koncernföretag		404	2 418
Skatteskulder		707	308
Övriga skulder		91	750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 202	5 124
Summa kortfristiga skulder		11 547	71 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		588 968	415 624

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

(Belopp i KSEK)

Eget kapital per 2018-12-31	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	1 301	199 346	5 732	206 379
Omklassificering	-	2 301	-2 301	-
Totalresultat 1 januari - 31 december 2018	-	-	6 069	6 069
Nyemission	322	82 275	-	82 597
Emissionskostnader	-	-596	-	-596
Utdelning	-	-	-4 689	-4 689
Eget kapital 2018-12-31	1 623	283 326	4 811	289 760

Eget kapital per 2017-12-31	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	749	60 870	-97	61 522
Totalresultat 1 januari - 31 december 2017	-	-	5 829	5 829
Nyemission	552	139 696	-	140 248
Emissionskostnader	-	-1 220	-	-1 220
Utdelning	-	-	-	0
Eget kapital 2017-12-31	1 301	199 346	5 732	206 379

Rapport över kassaflöde, koncernen

Belopp i KSEK	2018-07-01	2017-07-01	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat efter skatt	6 210	5 109	6 069	5 685
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet	1 654	–	2 818	–
Förändring avsättning	–	18	–	–
Orealiserade värdeförändringar	-4 977	-5 690	-4 037	-5 825
Övriga poster	1	2	–	2
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 888	-561	4 850	-138
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring rörelsefordringar	267	-290	-3 439	-363
Förändring rörelseskulder	1 095	10 861	-511	2 678
Kassaflöde från löpande verksamheten	4 250	10 010	900	2 177
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-26 567	-60 908	-144 838	-180 538
Investering i befintliga fastigheter	-6 256	-1 681	-8 207	-1 850
Investering i anläggningsrelaterade tillgångar	-8 260	-5 620	-8 260	-11 950
Investering i kortfristiga placeringar	-15 035	-19 713	5 965	-9 043
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-56 118	-87 922	-155 340	-203 381
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	82 375	67 435	82 002	139 028
Förändring av lån	16 277	37 606	90 321	111 668
Utbetald utdelning	–	–	-4 689	–
Amortering av lån	–	-1 430	–	-1 430
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	98 652	103 611	167 634	249 266
Årets kassaflöde	46 784	25 699	13 194	48 062
Likvida medel vid periodens början	20 195	28 085	53 784	5 722
Likvida medel vid årets slut	66 978	53 784	66 978	53 784
Erlagda räntor	-1 728	-3 323	-3 793	-4 116
Erhållna räntor	14	44	34	44

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i KSEK	2018-07-01	2017-07-01	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Övriga externa kostnader	-2 071	-1 763	-3 493	-2 542
Rörelseresultat	-2 071	-1 763	-3 493	-2 542
Resultat från andelar i dotterbolag	3 033	790	3 033	790
Finansiella intäkter	14	29	34	44
Finansiella kostnader	-1 502	-1 193	-2 666	-2 074
Resultat efter finansiella poster	-526	-2 137	-3 092	-3 782
Bokslutsdispositioner	2 549	3 334	2 549	3 334
Resultat före skatt	2 023	1 197	-543	-448
Skatt på årets resultat	-	-	-	-
Årets resultat	2 023	1 197	-543	-448

Årets totalresultat är lika med årets resultat

Moderbolagets balansräkning

Belopp i KSEK	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Aktier och andelar i koncernföretag	150	150
Andra långfristiga fordringar	23 608	18 014
Summa anläggningstillgångar	23 758	18 164
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	192 996	122 689
Övriga fordringar	75	807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	58
Summa kortfristiga fordringar	193 086	123 554
Kortfristiga placeringar	15 102	21 067
Kassa och bank	66 978	40 232
	82 080	61 299
Summa omsättningstillgångar	275 166	184 853
SUMMA TILLGÅNGAR	298 924	203 017
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	1 623	1 301
Övrigt tillskjutet kapital	283 326	199 346
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	-8 551	-1 018
Summa eget kapital	276 398	199 629
Skulder		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	6	456
Skulder till koncernföretag	21 953	2 418
Övriga skulder	7	17
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	560	497
Summa kortfristiga skulder	22 526	3 388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	298 924	203 017

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i KSEK

Eget kapital per 2018-12-31	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	1 301	199 346	-1 018	199 629
Omklassificering	-	2 301	-2 301	-
Årets totala resultat 1 januari - 31 december 2018	-	-	-543	-543
Nyemission	322	82 275	-	82 597
Emissionskostnader	-	-596	-	-596
Utdelning	-	-	-4 689	-4 689
Utgående balans per 31 december 2018	1 623	283 326	-8 551	276 398

Eget kapital per 2017-12-31	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	749	60 870	-570	61 049
Årets total resultat 1 januari - 31 december 2017	-	-	-448	-448
Nyemission	552	139 696	-	140 248
Emissionskostnader	-	-1 220	-	-1 220
Utgående balans per 31 december 2017	1 301	199 346	-1 018	199 629

Noter till koncernens resultat- och balansräkning

Not 1 Resultat per aktie

Vinstdelningsunderlaget fördelas på stam- respektive A-aktier enligt nedan

Beräkning av resultat per aktie (KSEK)	2018	2017
Resultat efter skatt	6 069	5 829
Tröskelvärde (statsskuldsväxel 90 dgr) *	–	–
Kvar att vinstdela	6 069	5 829
80% till A-aktieägare	4 855	4 663
S:a hänförligt till A-aktieägare	4 855	4 663
Resultat per genomsnittligt antal A-aktie, kronor	1 077,30	1 576,91
20% till stamaktieägare	1 214	1 166
Resultat per genomsnittligt antal stamaktie, kronor	485,52	466,32
Genomsnittlig räntesats för statsskuldsväxel 90 dgr	neg	neg

*) Tröskelvärdet är lika med resultat efter skatt, multiplicerat med den genomsnittliga räntesatsen för statsskuldsväxel 90 dgr under året, beloppet kan dock aldrig bli negativt. I de fall som tröskelvärdet är positivt, så tillfaller hela beloppet upp till tröskelvärdet A-aktieägarna och resterande belopp delas 80/20 mellan A-aktieägare och stamaktieägarna.

Not 2 Genomsnittligt antal aktier

Beräkning av genomsnittligt antal aktier för helåret

Aktieslag	Ingående Balans 2018-01-01	Emission 2018-06-28	Emission 2018-11-08	Utgående balans 2018-12-31
A-aktier	4 004	738	873	5 615
Stamaktier	2 500	-	-	2 500
Total antal aktier	6 504	738	873	8 115
Snitt A-aktier	4 004	376	127	4 507
Snitt stamaktier	2 500	-	-	2 500

Beräkning av genomsnittligt antal aktier för andra halvåret

Aktieslag	Ingående Balans 2018-07-01	Emission 2018-11-08	Utgående balans 2018-12-31
A-aktier	4 742	873	5 615
Stamaktier	2 500	-	2 500
Total antal aktier	7 242	873	8 115
Snitt A-aktier	4 742	251	4 993
Snitt stamaktier	2 500	-	2 500

Beräkningen är gjord utifrån ingående antal aktier och därefter har antal aktier i respektive emission viktats utifrån antal dagar mellan slutlikviddatum och balansdagen.

Not 3 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande

Fastighetsvärde (Ksek)	2018	2017
Bokfört värde vid periodens början	322 118	133 905
Förvärv	144 838	181 700
Investeringar i befintliga fastigheter	8 207	688
Värdeförändring	4 037	5 825
Bokfört värde vid periodens slut	479 200	322 118