

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2016-07-01--2017-06-30

för

Sydsvenska Hem AB (publ)
559038-4177

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	3
Koncernens rapport över finansiell ställning	4
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	5
Koncernens rapport över kassaflöden	5
Moderföretagets resultaträkning och rapport över totalresultat	6
Moderföretagets balansräkning	7
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	8
Moderföretagets rapport över kassaflöden	8
Noter	9

ÅRSREDOVISNING FÖR SYDSVENSKA HEM AB (publ)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sydsvenska Hem AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01--2017-06-30.

Information om verksamheten

Sydsvenska Hem AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger fem fastigheter i västra Skåne. Den femte och sista fastigheten Sandhammaren 5 i Kävlinge tillträdde under våren 2017 av Kävlinge Fastighets AB.

Bolaget bildades i december 2015 och förvaltar idag en fastighetsportfölj med huvudsakligen hyresrätter och offentliga hyresgäster. Beståndet omfattar ca 24 200 kvadratmeter, fördelat över fem förvaltningsobjekt och är idag näst intill fullt uthyrt.

Hyresgäster med kontor/butiker uppgår till 27 % av hyresintäkterna, offentlig service står för 38 % och ca 35 % kommer från beståndets 327 hyresrättslägenheter. Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Bolagets aktier handlas på Aktietorget sedan den 6 april 2016. Koncernen har inga anställda.

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i de fastighetsägande dotterbolagen; Fastighets AB Ridskolan, Projektbolag Del Y AB, Nya Centrumfastigheter i Lomma AB, Vårdboende i Västerparken AB och Kävlinge Fastighets AB under fusion med Sydsvenska Hem Förvärvsbolag 5 AB. Moderbolaget har inga anställda.

Ägarförhållanden

Sydsvenska Hem AB (publ):s aktier är noterade på Aktietorget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen har under första kvartalet 2017 tillträtt den sista av de fem fastigheterna Sandhammaren 5, genom ett bolagsförvärv av Kävlinge Fastighets AB. Kävlinge Fastighets AB är under en pågående fusion med det förvärvande bolaget Sydsvenska Hem Förvärvsbolag 5 AB.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat (koncernen tkr)

Finansiella nyckeltal	2016/2017	2015/2016 ⁽¹⁾
Hyresintäkter	43 286	9 378
Driftnetto	33 859	6 748
Förvaltningsresultat	21 995	-2 496
Resultat före skatt	36 405	-2 496
Balansomslutning	760 164	677 432
Skuldsättningsgrad (2)	2,25	2,06
Avkastning på eget kapital (3)	12,32 %	-1,57 %
Avkastning på totalt kapital (4)	3,90 %	-0,51 %
Räntetäckningsgrad för perioden (5)	3,14	0,16
Soliditet (6)	30,76 %	32,69 %
Belåningsgrad (7)	69,39 %	70,56 %

(1) Gäller för perioden 2 dec 2015 - 30 jun 2016,

dock avser intäkterna enbart tidpunkt från förvärv 9 mars 2016

(2) Totala skulder / Eget kapital

(3) Årets resultat / Genomsnittligt justerat eget kapital

(4) Årets resultat / Genomsnittlig balansomslutning

(5) (Driftsöverskott + Administrationskostnader + Finansiella intäkter) / Finansiella kostnader

(6) Justerat eget kapital / Balansomslutningen

(7) Skulder till kreditinstitut / Fastighetens marknadsvärde

Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året kommer verksamheten att bedrivas med oförändrad riktning. Koncernen har goda finanser med fasta intäkter från hyresgäster. För befintliga fastigheter förväntas inga väsentliga förändringar ske.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresgäster

Fastigheterna har främst hyresgäster inom offentlig service samt hyresrättsinnehavare, men även kontor, butiker, förråd och parkeringar. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av hyresgästers uppsägning av befintliga hyresavtal eller att den ekonomiska situationen för hyresgästerna ställer krav på omförhandlingar. De offentliga kontrakten har långa löptider medan hyresrätterna har kort uppsägningstid. Koncernen löper även risk förknippad med driftskostnader som påverkas av yttre faktorer såsom ej planerade reparationsåtgärder eller ökade mediakostnader till följd av väderlek.

Fastigheten

Koncernens fastigheter värderas till verkligt värde av externa värderingsmän och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen i koncernredovisningen. Fastigheterna värderades 2017-06-30. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för likviditets- och finansieringsrisker och dessa beskrivs närmare i not 4.

Paketerade transaktioner med fastigheter

Regeringen har beslutat att utreda och föreslå ändring av skattelagstiftning inom fastighets- och stämpelskatteområdet. Förslaget har i mars 2017 gått vidare till remiss i syfte att motverka skattefördelar i fastighetsbranschen. Osäkerhet råder om och i vilken utformning remissen kommer antas. Om förslaget genomförs med nuvarande utformning, kan det innebära negativ påverkan på fastighetens verkliga värde till följd av att det fastighetsägande bolaget i samband med försäljning påförs dels reavinstskatt, dels stämpelskatt. Vidare skulle det medföra att all uppskjuten skatt som är hänförlig till fastigheten blir en faktisk skuld. Med dagens regelverk redovisas inte uppskjuten skatt som är hänförlig till fastigheten som uppstod innan förvärvet av det fastighetsägande bolaget.

Ränteavdrag

Det antagna EU direktivet från 12 juli 2016 om fastställande av reglering mot skatteflyktsmetoder innebär att ränteavdragsbegränsningar skall införas i respektive medlemsland 31 december 2018. Enligt det förslag som presenterats för regeringen innebär det antingen avdragsbegränsning till 35 % av EBIT eller 25 % av EBITDA. Detta är även i kombination med sänkt bolagsskatt från 22 % till 20 %. Förslaget om räntebegränsningsreglerna skulle innebära liten påverkan på resultat i nuvarande ränteläge.

Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Fritt eget kapital	226 151
Årets resultat	4 263
	<hr/>
	230 414

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas 7,5 kr per aktie å 2 400 000 aktier	18 000
i ny räkning balanseras	212 414
	<hr/>
	230 414

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner, inget som tyder på att koncernens och moderbolagets eget kapital inte är tillräcklig i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor där ej annat anges.

Resultaträkning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2016-07-01	2015-12-02
		2017-06-30	2016-06-30
Hysesintäkter*	5	43 286	9 378
Fastighetskostnader	6		
Driftskostnader		-8 604	-1 413
Underhållskostnader		-584	-341
Fastighetsskatt		-239	-876
Driftnetto		33 859	6 748
Administrationskostnader**	7,8	-1 614	-6 260
Finansiella intäkter	9	4	-
Finansiella kostnader	10	-10 255	-2 984
Förvaltningsresultat		21 995	-2 496
Värdeförändring förvaltningsfastighet, orealiserad	12	14 410	-
Resultat före skatt		36 405	-2 496
Skatt på årets resultat	11	-2 026	-189
Uppskjuten skatt	11	-6 344	-790
Årets resultat		28 035	-3 475
Hänförligt till:			
Resultat per aktie (kr)	17	11,7	-1,4

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2016-07-01	2015-12-02
	2017-06-30	2016-06-30
Årets resultat	28 035	-3 475
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	28 035	-3 475

Något minoritetsintresse föreligger inte varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

*2015-12-02--2016-06-30 - Resultat från fastighetsverksamheten avser perioden 9/3-30/6 2016.

**2015-12-02--2016-06-30 - Administrationskostnader av engångskaraktär uppgår till 5 172 tkr och är hänförliga till förvärven 2016.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	726 000	630 651
Summa Anläggningstillgångar		726 000	630 651
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	13	304	122
Aktuella skattefordringar	11	-	781
Övriga kortfristiga fordringar	14	1 164	84
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 784	2 651
Likvida medel	16	30 912	43 143
Summa omsättningstillgångar		34 164	46 781
SUMMA TILLGÅNGAR		760 164	677 432
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		2 400	2 400
Övrigt tillskjutet kapital		222 500	222 500
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		8 960	-3 475
Summa eget kapital		233 860	221 425
Långfristiga skulder			
Upplåning	18	503 845	447 678
Uppskjutna skatteskulder	11	7 134	790
Summa lånfristiga skulder		510 979	448 468
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 430	1 205
Aktuella skatteskulder	11	2 153	351
Övriga kortfristiga skulder		5 168	1 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	5 573	4 273
Summa kortfristiga skulder		15 324	7 539
Summa skulder		526 304	456 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		760 164	677 432

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Balanserade			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	vinstmedel inkl. årets resultat	
Ingående balans 2015-12-02	-	-	-	-
Totalresultat				
Årets resultat			-3 475	-3 475
Summa totalresultat			-3 475	-3 475
Transaktioner med aktieägare				
Bolagsbildning	500			500
Nedsättning	-500			-500
Nyemission**	2 400	222 500		224 900
Summa transaktioner med aktieägare	2 400	222 500		224 900
Utgående balans 2016-06-30*	2 400	222 500	-3 475	221 425
Ingående balans 2016-07-01	2 400	222 500	-3 475	221 425
Totalresultat				
Årets resultat			28 035	28 035
Summa totalresultat			28 035	28 035
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning			-15 600	-15 600
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-15 600	-15 600
Utgående balans 2017-06-30*	2 400	222 500	8 960	233 860

* Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

**Övrigt tillskjutet kapital består av en nyemission vilken har minskats med emissionskostnader om 15 100 tkr.

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	2016-07-01	2015-12-02
	2017-06-30	2016-06-30
Den löpande verksamheten		
Driftnetto	33 859	6 748
Ej kassaflödespåverkande poster		
Administrationskostnader	-1 614	-6 260
Erhållen ränta	4	-
Erlagd ränta	-9 752	-2 984
Betald skatt	-1 372	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 126	-2 496
före förändring av rörelsekapitalet		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av kundfordringar	-182	-122
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	698	-3 516
Ökning/minskning av leverantörsskulder	1 225	1 205
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	6 057	6 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten	28 924	1 216
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastighet	-81 723	-630 651
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-81 723	-630 651
Finansieringsverksamheten		
Bildande av bolag	-	500
Nedsättning	-	-500
Nyemission	-	240 000
Emissionskostnader	-	-15 100
Utdelning	-15 600	-
Upptagande av lån	56 167	447 678
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	40 567	672 578
Årets kassaflöde	-12 231	43 143
Likvida medel vid räkenskapsårets början	43 143	-
Likvida medel vid räkenskapsårets slut	30 912	43 143

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2016-07-01	2015-12-02
		2017-06-30	2016-06-30
Nettoomsättning		574	176
Administrationskostnader	7	-2 008	-925
Rörelseresultat		-1 434	-749
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 903	20 000
Resultat efter finansiella poster		468	19 251
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		4 250	-
Skatt på årets resultat	11	-455	-
Årets resultat		4 263	19 251

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2016-07-01	2015-12-02
	2017-06-30	2016-06-30
Årets resultat	4 263	19 251
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	4 263	19 251

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella tillgångar			
Andelar i dotterbolag	20	234 965	208 071
Summa anläggningstillgångar		234 965	208 071
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		4 400	21 086
Aktuella skattefordringar		-	731
Övriga kortfristiga fordringar	14	1 136	58
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	198	816
Summa Kortfristiga fordringar		5 734	22 691
Kassa och bank	16	2 770	14 611
Summa omsättningstillgångar		8 504	37 302
SUMMA TILLGÅNGAR		243 468	245 373
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	17	2 400	2 400
Summa Bundet eget kapital		2 400	2 400
Fritt eget kapital			
Överkursfond		222 500	222 500
Balanserad vinst eller förlust		3 651	-
Årets resultat		4 263	19 251
Summa fritt eget kapital		230 414	241 751
Summa eget kapital		232 814	244 151
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 503	720
Skulder till koncernföretag		4 250	-
Skatteskuld		455	-
Övriga skulder		3 957	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	488	502
Summa Kortfristiga skulder		10 653	1 222
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		243 468	245 373

Förändringar av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst eller förlust	Totalt eget kapital
Ingående balans 2015-12-02	-	-	-	-
Bolagsbildning	500			500
Nedsättning	-500			-500
Nyemission*	2 400	222 500		224 900
Ovillkorat aktieägartillskott				-
Årets resultat **			19 251	19 251
Eget kapital 2016-06-30*	2 400	222 500	19 251	244 151
Ingående balans 2016-07-01	2 400	222 500	19 251	244 151
Bolagsbildning				-
Nedsättning				-
Nyemission				-
Ovillkorat aktieägartillskott				-
Årets resultat **			4 263	4 263
Utdelningar			-15 600	-15 600
Eget kapital 2017-06-30*	2 400	222 500	7 914	232 814

*Övrigt tillskjutet kapital består av en nyemission vilken har minskats med emissionskostnader om 15 100 tkr.

** Årets resultat motsvarar årets totalresultat.

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	2016-07-01 2017-06-30	2015-12-02 2016-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 434	-749
	-1 434	-749
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Anticiperad utdelning	1 900	20 000
Koncernbidrag	4 250	-
Erhållen ränta	3	-
Betald skatt	-455	-
	4 263	19 251
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	16 957	-22 691
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	9 432	1 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30 653	-2 218
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-26 895	-208 071
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-26 895	-208 071
Finansieringsverksamheten		
Bildande av bolag	-	500
Nedsättning aktiekapital	-	-500
Nyemission	-	240 000
Utdelning	-15 600	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-15 600	224 900
Årets kassaflöde	-11 841	14 611
Kassa och bank vid räkenskapsårets början	14 611	-
Kassa och bank vid räkenskapsårets slut	2 770	14 611

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information

Sydsvenska Hem AB (publ) med organisationsnummer 559038-4177 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter i västra Skåne.

Sydsvenska Hem AB (publ) bildades den 2 december 2015.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Sydsvenska Hem AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 juli 2016 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Koncernens funktionella valuta är svenska kronor. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Sydsvenska Hem AB (publ) har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolagen. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärv dotterbolagens tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar, och skulder mellan bolagen i koncernen eliminerar i sin helhet.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2016

De nya och ändrade standarder som har trätt kraft och gäller för räkenskapsåret som påbörjas 1 juni 2016 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt ikraft:

De nya och ändrade standarder och tolkningar som givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretations Committee (IFRIC) men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2017 eller senare har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

IFRS 9 Finansiella instrument kommer att ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. IFRS 9 innehåller nya principer för hur finansiella tillgångar ska klassificeras och värderas. Avgörande för vilken värderingskategori en finansiell tillgång hänförs till beror på företagets affärsmodell (syftet med innehavet av den finansiella tillgången), dels den finansiella tillgångens kontraktsevenliga kassaflöden. Den nya standarden innehåller även nya regler för nedskrivningsprövning av finansiella tillgångar som innebär att den tidigare "incurred loss-metoden" ersätts av en ny "expected loss-metod". Standarden innehåller dock förenklingsregler för kundfordringar och leasingfordringar. IFRS 9 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder kommer att ersätta IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal. IFRS 15 innebär en modell för intäktsredovisning (fem-steps modell) som baseras på när kontrollen av en vara eller tjänst överförs till kunden. Grundprincipen är att ett företag redovisar intäkter för att skildra överföringen av utlovade varor och tjänster till kunder med ett belopp som återspeglar den ersättning som företaget förväntas ha rätt till i utbyte mot dessa varor eller tjänster. IFRS 15 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare.

IFRS 16 Leases kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal. IFRS 16 innebär för leasetagaren att i stort sett samtliga leasingavtal ska redovisas i rapporten över finansiell ställning som en tillgång respektive skuld. Klassificeringen i operationella och finansiella leasingavtal ska därför inte längre göras. För leasegivare innebär IFRS 16 inga egentliga skillnader jämfört med IAS 17. IFRS 16 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 eller senare. Den är ännu inte antagen av EU.

Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 9, IFRS 15 och IFRS 16 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

Ändringarna i IAS 7 Rapport över kassaflöden är en del av det s.k. "Disclosure Initiative". Ändringarna innebär ytterligare upplysningskrav för att förstå förändringar i skulder vars kassaflöde redovisas i finansieringsverksamheten. Ändringen kommer att innebära utökade upplysningskrav. Ändringen ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2017 eller senare.

Företagsledningens bedömning är övriga nya och ändrade standarder inte kommer få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Sydsvenska Hem AB (publ) och de bolag som moderbolaget eller dess dotterbolag har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet;
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet; och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är fastigheterna i västra Skåne. Dessa följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt i enlighet med IAS 17. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. Ränteutgifter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen saknar finansiella leasingavtal.

Koncernen som leasegivare

Koncernen utgör leasegivare avseende hyresavtal avseende av koncernen ägd fastighet. Hyresavtalen utgör operationell leasing. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

Valuta

Moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

Låneutgifter

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänförs till.

Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda och det är endast styrelsen i moderbolaget som får arvode, se not 8.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning/balansräkning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När Sydsvenska Hem AB (publ) förvärvade sina dotterbolag klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till efter förvärvet redovisas.

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter menas att de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förväret direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas de till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en extern marknadsvärdering som inhämtas två gånger per år, vid halvårsboks slutet och vid årsboks slutet.

Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13 (verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data).

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastigheter redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde med tillägg respektive avdrag för transaktionskostnader. Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde. Vid den efterföljande redovisningen värderas finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IAS 39.

Vid den initiala redovisningen kategoriseras en finansiell tillgång eller en finansiell skuld i en av följande kategorier:

Finansiella tillgångar

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Lånefordringar och kundfordringar
- Investeringar som hålles till förfall
- Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella skulder

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella instrumentens verkliga värde

Bolaget har inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering. Avdrag görs för fordringar som bedömts som osäkra.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Upplåning

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Upplåning" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt. Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Ändrade redovisningsprinciper

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2016/2017 har inte fått någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter.

Beslutade ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft

Moderföretaget har ännu inte börjat tillämpa de ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som träder ikraft 1 januari 2017 eller senare. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på moderföretagets finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

IFRS 9 Finansiella instrument

Den nya standarden för finansiella instrument behandlar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. I RFR 2 finns undantag från att tillämpa IFRS 9 i juridisk person, samt att det införs bestämmelser för redovisning av finansiella instrument i RFR 2 som ska tillämpas av de företag som väljer att tillämpa undantaget. Ändringen ska börja tillämpas vid samma tidpunkt som IFRS 9 börjar tillämpas i koncernredovisningen, dvs. för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare.

Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

Utöver ändringen i IAS 7 som beskrivs ovan för koncernen, bedömer företagsledningen att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte har trätt i kraft, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

Finansiella instrument

Moderföretaget tillämpar inte IAS 39 utan en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet enligt årsredovisningslagen. Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Vid efterföljande redovisningstillfällen värderas finansiella instrument som utgör omsättningstillgångar till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Finansiella instrument som utgör anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Koncernbidrag

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln.

Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln.

Skatter

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår. Inga väsentliga bedömningar har gjorts avseende tillämpning av koncernens redovisningsprinciper.

Värdering fastigheterna

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det är inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 12.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

Likviditets-, ränte- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheten är fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi och finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresrätter med kort avtalslängd får en annan riskbild än kommersiell verksamhet med längre avtalstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar. Fastigheterna är för närvarande i allt väsentligt fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi och finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Koncernen har externa lån på totalt 504 300 tkr som förfaller mars 2021. Lånen löper amorteringsfritt med fast ränta i hela perioden till en genomsnittlig ränta på 2,13%. På förfalldagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera sina skulder beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor med förmånliga villkor, eller överhuvudtaget vara otillgänglig. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav på att bolagets skuldsättningsgrad "Loan to Value" inte får vara högre än 75 % för dotterbolagen och 70 % för moderbolagen. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Lånevillkoren är uppfyllda för hela rapportperioden.

Löptidsfördelning av kontraktensliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. Koncernens låneavtal innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

2017-06-30	3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	503 845	-
Räntekostnad	2 688	8 063	28 968	-
Lev. skulder	2 430	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	5 168	-	-	-
Summa	10 286	8 063	532 813	-

Moder-

bolaget

2017-06-30 (tkr)	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev. skulder	1 503	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	8 207	-	-	-
Summa	9 710	-	-	-

Koncernen

2016-06-30 (tkr)	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	447 678	-
Räntekostnad	2 350	7 051	35 255	-
Lev. skulder	1 205	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	2 062	-	-	-
Summa	5 617	7 051	482 933	-

bolaget	3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år
Lev. skulder	720	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	502	-	-	-
Summa	1 222	-	-	-

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan. Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna leasingavtal.

Kredit- och motpartsrisk - Hyresgäst

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheterna är för närvarande i allt väsentligt fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi och finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresrätter med kort avtalslängd får en annan riskbild än offentlig och kommersiell verksamhet med längre avtalslängd. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

(tkr)	2017-06-30	2017-06-30
Hyresfordringar	281	-
Övriga fordringar		
	2 971	5 734
Likvida medel	30 912	2 770
Maximal exponering för kreditrisk	34 164	8 504

(tkr)	Koncernen 2016-06-30	Moderbolaget 2016-06-30
Hyresfordringar	122	-
Övriga fordringar	3 516	22 691
Likvida medel	43 143	14 611
Maximal exponering för kreditrisk	46 781	37 302

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs.

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IAS 39 framgår av tabellen nedan.

	Koncernen 2017-06-30	Moderbolaget 2017-06-30
<u>Finansiella tillgångar</u>		
Lånefordringar och hyresfordringar	34 164	8 504
Summa finansiella tillgångar	34 164	8 504

	Koncernen	Moderbolaget
<u>Finansiella skulder</u>		
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	526 304	10 653
Summa finansiella skulder	526 304	10 653

	Koncernen 2016-06-30	Moderbolaget 2016-06-30
<u>Finansiella tillgångar</u>		
Lånefordringar och hyresfordringar	46 781	37 302
Summa	46 781	37 302

	Koncernen	Moderbolaget
<u>Finansiella skulder</u>		
Finansiella skulder värderade till upplupet	456 007	1 222
Summa finansiella skulder	456 007	1 222

Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Bolagets förvaltningsfastighet värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 12. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång. Bolagets bedömning är att verkligt värde motsvarar det nominella beloppet.

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skäligen avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter.

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, belåningsgrad samt soliditet. Skuldsättningsgraden beräknas som nettoskulden dividerat med totalt kapital. Nettoskulden beräknas som skulder till kreditinstitut minus likvida medel. Totalt kapital består av totalt eget kapital och nettoskuld. Belåningsgrad och soliditet följs upp enligt riktlinjer från bolagets kreditinstitut.

(tkr)	Koncernen 2017-06-30	Koncernen 2016-06-30
Upplåning	503 845	447 678
Nettoskuld	503 845	447 678
Totalt eget kapital	233 860	221 425
Totalt kapital	737 705	669 103

Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Hyresintäkter exkl. hyrestillägg	28 474	8 728	-	-
Fastighetsskatt	707	207	-	-
Hyrestillägg	14 105	443	-	-
Summa	43 286	9 378	-	-

Förfallostruktur, hyresvärde

Tabellen nedan visar årshyran för respektive kontrakt den period kontraktet förfaller.

	2016/2017	2015/2016	-	-
Inom 1 år	15 371	13 156	-	-
Senare än 1 men inom 5 år	3 495	8 083	-	-
Senare än 5 år	26 493	18 482	-	-
Summa	45 359	39 721	-	-

Not 6 Fastighetskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Fastighetsskötsel och serviceavtal	4 616	1 162	-	-
Taxebundna kostnader	4 008	954	-	-
Försäkringspremier	324	173	-	-
Övriga driftskostnader	479	341	-	-
Summa	9 427	2 630	-	-

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Ekonomisk förvaltning	1 527	455	324	455
Övrigt*	87	5 805	1 684	470
Summa	1 614	6 260	2 008	925

* I posten övrigt 2015/2016 ingår kostnader för upprättandet av bolagsstrukturen

Upplysning om revisorns arvode

	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	175	145	175	145
Övrigt	-	80	-	-
Summa	175	225	175	145

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har inga anställda. Nedan belopp inkluderar sociala kostnader.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Arvode till styrelse	273	215	273	215
Summa	273	215	273	215

Not 9 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Ränteintäkter	4	-	3	-
Övriga finansiella intäkter	-	-	1 900	-
Summa	4	-	1 903	-

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Räntekostnader	10 253	2 927	-	-
Övriga finansiella kostnader	2	57	-	-
Summa	10 255	2 984	-	-

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 11 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	2 026	189	455	-
Aktuell skatt hänförlig till föregående år	-	-	-	-
Summa	2 026	189	455	-

Uppskjuten skatt

	2016/2017	2015/2016	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till utnyttjat underskottsavdrag	-	-	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	6 344	790	-	-
Summa	6 344	790	-	-

Inkomstskatt beräknas med 22 % på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Resultat före skatt	36 405	-2 496	3 808	19 251
Årets skattekostnad	-2 026	-189	-455	-
Skatt enligt svensk skattesats (22 %)	-8 009	-549	-838	4 235
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-361	-	-419	-4 400
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-	360	801	165
Uppskjuten skatt	6 344	-	-	-
Summa	-2 026	-189	-455	0

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat.

Skatt redovisad direkt mot eget kapital

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016*	2016/2017	2015/2016
Aktuell skatt	-	3 322	-	-
Summa	-	3 322	-	-

* Emissionskostnader om 15 100 tkr.

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar och bolaget har inhämtat värderingsutlåtanden för samtliga fastigheter från Savills. Till Savills lämnar koncernen uppgifter om befintliga och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar. Fastigheterna värderades per 2017-06-30.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Ingående v. värde	630 651	-	-	-
Fastighetsförvärv	80 939	630 651	-	-
Orealiserade värdeförändringar	14 410	-	-	-
Summa	726 000	630 651	-	-

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation på 1,6 % för 2017 och 2 % för resterande del av perioden. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärdet. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Snitt (tkr)
Hyresintäkter	+/- 10%	79 200 / -79 200
Avkastningskrav	+/- 0,25%	-36 300 / 40 500
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	-10 600 / 7 200

Not 13 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Kundfordringar, brutto	564	193	-	-
Nedskrivning fordringar	-260	-71	-	-
Summa	304	122	-	-

Åldersanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Förfallna mindre än 3 månader	21	-	-	-
Förfallna 3 till 6 månader	28	-	-	-
Summa	49	-	-	-

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Momsfordran	222	58	222	58
Övrigt	942	26	913	-
Summa	1 164	84	1 136	58

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 784	2 651	198	816
Summa	1 784	2 651	198	816

Not 16 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Kassa och bank	30 912	43 143	2 770	14 611
Summa	30 912	43 143	2 770	14 611

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkonto.

Not 17 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 2 400 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

	2016/2017	2015/2016
	Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	28 035
Genomsnittligt antal aktier (st.)	2 400 000	1 857 143

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med noteringen av moderbolaget.

Not 18 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Lån med ställda säkerheter				
Långfristig skuld till kreditinstitut	503 845	447 678	-	-
Summa	503 845	447 678	-	-

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Förskottsbetalda hyror	4 778	3 583	-	-
Övriga poster	796	690	488	502
Summa	5 573	4 273	488	502

Not 20 Andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016
Ingående anskaffningsvärde	208 071	-
Aktiverade förvärsrelaterade utgifter	-	5 172
Ovillkorat aktieägartillskott	26 894	202 899
Utgående anskaffningsvärde	234 965	208 071

Dotterbolag	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Bokfört värde	Eget kapital		
					Org. nummer	Säte
Projektbolag Del Y AB	100 %	100 %	18 577	14 048	556874-4899	Stockholm
Fastighets AB Ridskolan	100 %	100 %	63 653	48 363	556751-1869	Stockholm
Nya Centrumfastigheter I Lomma AB	100 %	100 %	84 349	82 592	559046-8707	Stockholm
Vårdboende I Västerparken AB	100 %	100 %	41 492	22 273	556975-1661	Stockholm
Sydsvenska Hem Förvärsbolag 5 AB*	100 %	100 %	26 894	25 770	559074-7712	Stockholm
Summa			234 965	193 046		

* Under fusion med Kävlings Fastighets AB, org. nr. 556973-3446.

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Aktier i dotterbolag	236 011	221 425	234 965	208 071
Kontopant för likvida medel	50	50	50	50
Fastighetsinteckningar	504 300	450 750	-	-
Summa	740 361	672 225	235 015	208 121

Eventalförpliktelser

Inga Inga Inga Inga

Not 22 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget, har eliminerats vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. Upplysningar om transaktioner mellan koncernen och övriga närstående presenteras nedan.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Försäljning av tjänster*	-	18 166	-	18 166
Pareto Securities	-	18 166	-	18 166
Summa	-	18 166	-	18 166

* För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Skuld, närstående*	-	18 166	-	18 166
Summa	-	18 166	-	18 166

*Skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av tjänster

Not 23 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 24 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 7,5 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 18 000 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid två utbetalningstillfälle utbetalas 1,88 kronor per aktie (utdelning 1 & 3), eller totalt 4 512 000 kronor, samt att vid två tillfällen utbetalas 1,87 kronor per aktie (utdelning 2 & 4), eller totalt 4 488 000 kronor.

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den 29 augusti 2017. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive 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 moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den _____ 2017

Åsa Mossberg
Ordförande

Karl Runeberg
Styrelseledamot

Per-Åke Agnevik
Styrelseledamot

Johan Åskogh
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den _____ 2017
Deloitte AB

Jan Palmqvist
Huvudansvarig revisor