

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING

2015-12-02 - 2016-06-30

för

Sydsvenska Hem AB (publ)
559038-4177

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sydsvenska Hem AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2015-12-02 - 2016-06-30.

Information om verksamheten

Sydsvenska Hem AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger 4 fastigheter i västra Skåne. Ytterligare en fastighet tillträdts preliminärt Q1 2017.

Bolaget bildades i december 2015 och förvaltar idag en fastighetsportfölj med huvudsakligen hyresrätter och offentliga hyresgäster. Beståndet omfattar ca 22 500 kvadratmeter, fördelat över 4 förvaltningsobjekt och är idag näst intill fullt uthyrd.

Hyresgäster med kontor/butiker uppgår till 26 % av hyresintäkterna, offentlig service står för 16 % och ca 56 % kommer från beståndets 327 hyresrättslägenheter. Resterande andel är intäkter från förråd och parkering. 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 och Vårdboende i Västerpark AB (under fusion med dotterbolaget Sydsvenska Hem Förvärvsbolag 4 AB)+A49. Moderbolaget har inga anställda.

Ägarförhållanden

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen har genom bolagsförvärv under mars-maj 2016 indirekt köpt ett fastighetsbestånd på 4 fastigheter, ytterligare en fastighet tillträdts första kvartalet 2017. Under året har 3 stycken fusioner genomförts och en fusion är pågående. Dotterbolagen Sydsvenska Hem Förvärvsbolag 1 AB, Sydsvenska Hem Förvärvsbolag 2 AB och Sydsvenska Hem Förvärvsbolag 3 AB har fusionerats med Projektbolag Del Y AB, Fastighets AB Ridskolan och Nya Centrumfastigheter i Lomma AB. Den 6 april 2016 blev moderbolaget listat på Aktietorget.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat (koncernen tkr)

Finansiella nyckeltal	2016 ⁽¹⁾
Hyresintäkter	9 378
Driftsöverskott	6 748
Förvaltningsresultat	-2 496
Resultat före skatt	-2 496
Balansomslutning	677 432
Skuldsättningsgrad	66 %
Avkastning på eget kapital (2)	-1,57 %
Avkastning på totalt kapital (3)	-0,07 %
Räntetäckningsgrad för perioden (4)	-0,84

(1) Gäller för perioden 2 dec 2015 - 30 jun 2016, i praktiken avser dock intäkterna perioden från 9 mars när det första förvärvet skedde.

(2) Årets resultat / Genomsnittligt justerat eget kapital

(3) (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

(4) (Resultat före skatt + finansiella intäkter) / Räntekostnader

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året kommer verksamheten att bedrivas med oförändrad riktning förutom det planerade tillträdet av en förskola i Kävlinge Q1 2017. 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.

Koncernens fastigheter värderas till verkligt värde av externa värderingsmän och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen i koncernredovisningen. 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.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelning

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att koncernens och moderbolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt 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. Det här är bolagets första räkenskapsår varför ingen jämförelseperiod finns.

Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	222 499 893
Årets resultat	19 251 069
	<u>241 750 962</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas 6,5 kr per aktie	15 600 000
i ny räkning balanseras	226 150 962
	<u>241 750 962</u>

Resultaträkning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2015-12-02
		2016-06-30
Hyresintäkter *	5	9 378
Övriga rörelseintäkter		-
		9 378
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	6	-1 413
Underhållskostnader	6	-341
Fastighetsskatt		-876
Driftsöverskott		6 748
Administrationskostnader **	7,9	-6 260
Finansiella intäkter		0
Finansiella kostnader	10	-2 984
Förvaltningsresultat		-2 496
Värdeförändring förvaltningsfastighet, orealiserad	8,12	-
Resultat före skatt		-2 496
Inkomstskatt	11	-979
Årets resultat		-3 475
Resultat per aktie (kr)	16	-1,4

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2015-12-02
	2016-06-30
Årets resultat	-3 475
Övrigt totalresultat	-
Summa totalresultat	-3 475

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

*Resultat från fastighetsverksamheten avser perioden 9/3-30/6 2016

**Administrationskostnader av engångskaraktär uppgår till 5 172 tkr och är hänförliga till förvärven.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2016-06-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	12	630 651
		630 651
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	13	122
Aktuella skattefordringar		781
Övriga kortfristiga fordringar	14	84
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 651
Likvida medel	15	43 143
		46 781
SUMMA TILLGÅNGAR		677 432
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		
	16	
Aktiekapital (2 400 000 aktier, kvotvärde 1 kr)		2 400
Övrigt tillskjutet kapital		222 500
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	-	3 475
Summa eget kapital		221 425
Långfristiga skulder		
Upplåning	17	447 678
Uppskjutna skatteskulder		790
		448 468
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		1 205
Aktuella skatteskulder		351
Övriga kortfristiga skulder		1 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	4 272
		7 538
Summa skulder		456 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		677 432

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2 december 2015	-	-	-	-
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 30 juni 2016¹⁾	2 400	222 500	-3 475	221 425

¹⁾ 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	Not	2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Driftsöverskott		6 748
Ej kassaflödespåverkande poster		-
Administrationskostnader		-6 260
Erhållen ränta		-
Erlagd ränta		-2 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av kundfordringar		-122
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-3 516
Ökning/minskning av leverantörsskulder		1 205
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		6 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 216
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-630 651
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-630 651
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Bildande av bolag		500
Återbetalt aktiekapital efter nedsättning		-500
Nyemission		240 000
Emissionskostnad		-15 100
Upptagande av lån		447 678
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		672 578
Årets kassaflöde		43 143
Likvida medel vid räkenskapsårets början		0
Likvida medel vid räkenskapsårets slut		43 143

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2015-12-02 2016-06-30
Nettoomsättning		176
Bruttoresultat		
Administrationskostnader	7	-925
Rörelseresultat		-749
<i>Resultat från finansiella poster</i>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-0
Resultat efter finansiella poster		19 251
<i>Bokslutsdispositioner</i>		
Koncernbidrag		
Skatt på årets resultat	11	-
Årets resultat		19 251

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2015-12-02 2016-06-30
Årets resultat	19 251
Övrigt totalresultat	-
Summa totalresultat	19 251

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2016-06-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella tillgångar		
Andelar i dotterbolag	19	208 071
Summa anläggningstillgångar		208 071
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernföretag		21 086
Övriga kortfristiga fordringar	14	58
Aktuella skattefordringar		731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		815
		22 691
Kassa och bank	15	14 611
Summa omsättningstillgångar		37 302
SUMMA TILLGÅNGAR		245 373
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Aktiekapital (2 400 000 aktier, kvotvärde 1 kr)	16	2 400
		2 400
<u>Fritt eget kapital</u>		
Överkursfond		222 500
Balanserad vinst eller förlust		0
Årets resultat		19 251
		241 751
Summa eget kapital		244 151
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	502
		1 222
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		245 373

Förändringar av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst eller förlust	Totalt eget kapital
Ingående balans 2 december 2015	-	-	-	-
Bolagsbildning	500	-	-	500
Nedsättning	-500	-	-	-500
Nyemission*	2 400	222 500	-	224 900
Årets resultat	-	-	19 251	19 251
Eget kapital 30 juni 2016	2 400	222 500	19 251	244 151
Årets totalresultat	-	-	-	0
Eget kapital 30 juni 2016	2 400	222 500	19 251	244 151

*Överkursfonden har minskats med kostnader för emissionen med 15 100 tkr.

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2015-12-02 2016-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		-749
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Anticiperad utdelning		20 000
Betald ränta		-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		19 251
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-22 691
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		1 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 218
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag		-208 071
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-208 071
Finansieringsverksamheten		
Bildande av bolag		500
Nedsättning aktiekapital		-500
Nyemission		240 000
Kostnad emission		-15 100
Lån till koncernföretag		0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		224 900
Årets kassaflöde		14 611
Likvida medel vid räkenskapsårets början		0
Likvida medel vid räkenskapsårets slut		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. Det här är koncernens och bolagets första räkenskapsår som omfattar perioden 2015-12-02 - 2016-06-30. Övergångsreglerna i IFRS 1 är därmed inte tillämpliga.

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 2 december 2015 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 förvärvar dotterbolagets tillgång 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 elimineras i sin helhet. När Sydsvenska Hem förvärvade sina dotterbolag klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till förvärvet redovisas. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

IFRS tillämpas för första gången
Moderbolaget bildades den 2 december 2015. Koncernen tillämpar IFRS från och med detta datum.

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

De nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som har givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretations Committee (IFRIC) men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 juli 2016 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.

Standarder ska tillämpas för räkenskapsår som börjar:
IFRS 9 Financial Instruments 1 januari 2018 eller senare
IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers 1 januari 2018 eller senare
IFRS 16 Leases 1 januari 2019 eller senare

IFRS 9 Finansiella instrument utfärdades den 24 juli 2014 och ska ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden är utgiven i faser där den version som gavs ut i juli 2014 ersätter alla de tidigare versionerna.

IFRS 9 innehåller nya principer för hur finansiella tillgångar ska klassificeras och värderas. Avgörande för i vilken värderingskategori en finansiell tillgång hänförs sig till avgörs av dels företagets syfte med innehavet av tillgången (d.v.s. företagets "affärsmodell") dels den finansiella tillgångens kontraktsenliga 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 så kallad "expected loss-metod".

Syftet med de nya reglerna för säkringsredovisning är att företagets riskhantering ska avspeglas i redovisningen. Standarden innebär utökade möjligheter att säkra riskkomponenter i icke-finansiella poster samt att fler typer av instrument kan ingå i en säkringsrelation. Vidare finns det kvantitativa kravet på effektivitet inte längre kvar. IFRS 9 är tillämplig på räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 och den är ännu inte antagen av EU.

Företagsledningens bedömning är att tillämpningen av IFRS 9 kan påverka de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna vad gäller koncernens finansiella tillgångar och skulder. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 9 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

IFRS 15 Revenue from contracts with customers utfärdades den 28 maj 2014 och ska ersätta IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal. IFRS 15 innebär en modell för intäktsredovisning för nästan alla inkomster som uppkommer genom avtal med kunder, med undantag för leasingavtal, finansiella instrument och försäkringsavtal. Grundprincipen för intäktsredovisning enligt IFRS 15 är att ett företag ska redovisa en intäkt på det sätt som återspeglar överföringen av den utlovade varan eller tjänsten till kunden, till det belopp som företaget förväntas sig rätt att erhålla i utbyte mot varan eller tjänsten. En intäkt redovisas då kunden erhåller kontroll över varan eller tjänsten. Det finns betydligt mer vägledning i IFRS 15 för specifika områden och upplysningskraven är omfattande. IFRS 15 är tillämplig för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare med tidigare tillämpning tillåten. Standarden är ännu inte antagen av EU. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 15 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

IFRS 16 introducerar en "right of use model" och innebär för leasetagaren att i stort sett samtliga leasingavtal ska redovisas i balansräkningen, klassificering i operationella och finansiella leasingavtal ska därför inte göras. Undantagna är leasingavtal med en leasingperiod som är 12 månader eller kortare samt leasingavtal som uppgår till mindre värden. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på tillgången och räntekostnader på skulden. Standarden innehåller mer omfattande upplysningskrav jämfört med nuvarande standard. För leasegivare innebär IFRS 16 inga egentliga skillnader jämfört med IAS 17. IFRS 16 är tillämplig för räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 med tidigare tillämpning tillåten under förutsättning att IFRS 15 tillämpas samtidigt. Standarden är ännu inte antagen av EU. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 16 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

Bolagsledningens bedömning är att övriga nya och ändrade standarder och tolkningar inte kommer att få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

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.

Intäkter

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska riskerna 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 innehar ett leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. Det avser en operationell tomträttsavgäld, se not 5.

Koncernen som leasegivare

Koncernen utgör leasegivare avseende hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalet utgör operationell leasing. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger 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 betalt ett styrelsearvode, se not 9.

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.

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter menas att de innehåller i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförbara utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas de till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Verkligt värde baseras på marknadsvärde och fastigheterna värderas per balansdagen av en extern och oberoende värderare (Savills). Värdet av dessa marknadsvärderingar används sedan som balansdagens verkliga värde. Extern värdering sker två gånger per år, vid halvårsbokslut och årsbokslut, och marknadsvärdet används alltid som det verkliga värdet per balansdagen.

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 förvaltningsfastighet 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. Koncernen tillämpar IFRIC 21 i förtid vilket innebär att fastighetsskatt för hela året bokas redan den 1 januari.

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.

Det föreligger för närvarande inga föreslagna eller beslutande ändringar i RFR 2 som ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas efter den 1 juli 2016.

IFRS 7 Finansiella instrument: 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.

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kapitalrabatt och direkta emissionsutgifter vid upptagande av lån ingår som en del av skuldens anskaffningsvärde och periodiseras i enlighet med effektivräntemetoden.

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. Förvävsrelaterade 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 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. Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Likviditetsrisken i form av ränteutbetalningar och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen har externa lån på totalt 448 mkr som förfaller mars 2021. Lånen löper amorteringsfritt i hela perioden till en genomsnittlig ränta på 2,10%. På förfalldagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. Koncernen har en mycket begränsad ränteexponering eftersom finansiering sker till fast ränta.

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 perioden.

Löptidsfördelning av kontraktssenliga 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.

Koncernen 2016-06-30 (tkr)	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	447 678	-
Leverantörsskulder	1 205	-	-	-
Räntekostnader	2 350	7 051	35 255	-
Övr. kortfr. skulder	2 062	-	-	-

Summa **5 617** **7 051** **482 933** **0**

Moderbolaget 2016-06-30 (tkr)	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	1 222	-	-	-

Summa **1 222** **0** **0** **0**

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 avtalsstider. 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)	Koncernen	Moderbolaget
	2016-06-30	2016-06-30
Kundfordringar	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.

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

<u>Finansiella tillgångar</u>	Koncernen	Moderbolaget
	2016-06-30	2016-06-30
Lånefordringar, kundfordringar och likvida medel	46 781	37 302
Summa finansiella tillgångar	46 781	37 302

Finansiella skulder

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	7 538	1 222
Summa finansiella skulder	7 538	1 222

Samtliga ränteintäkter och räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder och finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Värdering av finansiella instrument till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Bolagets förvaltningsfastigheter värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 12.

Hantering av kapitalrisk

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

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, Loan-to-value (LTV) 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. LTV och soliditet följs upp enligt riktlinjer från bolagets kreditinstitut.

(tkr)	2016-06-30
Upplåning	447 678
Nettoskuld	447 678
Totalt eget kapital	221 425
Totalt kapital	669 103
Skuldsättningsgrad	66 %

Not 5 Operationell leasing

	Koncernen	Moderbolaget
	2016	2016
Hysesintäkter exkl. hyrestillägg	8 728	-
Fastighetsskatt	207	-
Hyrestillägg	444	-
Summa	9 378	-

Förfallostruktur, hyresvärde

Tillsvidare	-
Inom 1 år	13 156
inom 1-5 år	8 083
senare än 5 år	18 482

Fastigheterna hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga leasingavtal. Samtliga hyresgäster är, för koncernen, externa kunder. Lomma och Landskrona kommun står för mer än 10 % var av intäkterna. Koncernen är operationell leasingtagare genom dotterbolaget Fastighets AB Ridskolan, leasingavtalet avser en tomträttsavgäld. Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal förfaller till betalning enligt följande:
Inom 1 år: 350 tkr, mellan 2 till 5 år: 1 400 tkr, senare än 5 år: 14 175 tkr.

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	Moderbolaget
	2016	2016
Fastighetsskötsel och serviceavtal	1 161	-
Taxebundna kostnader	954	-
Försäkringspremier	173	-
Löpande underhåll	341	-
Summa	2 630	-

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen	Moderbolaget
	2016	2016
Ekonomisk förvaltning	455	455
Övrigt*	5 191	470
Summa	6 260	925

* I posten övrigt ingår kostnader för upprättandet av bolagsstrukturen.

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen	Moderbolaget
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	145	145
Övrigt	80	-
Summa	225	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 Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar redovisas i koncernens finansiella rapporter och baseras på genomförda marknadsvärderingar per balansdagen. Se not 12 för ytterligare information om värdering och värderingsförändringar av förvaltningsfastigheter.

Not 9 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har inga anställda. Arvode till styrelseledamöter för moderbolaget har utgått under 2016.

Styrelse	Styrelsearvode 2016	Sociala avgifter
John Helgesson	60	6
Per-Åke Agnevik	40	4
Åsa Mossberg	40	13
Karl Runeberg	40	13
Summa	180	35

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen	Moderbolaget
	2016	2016
Räntekostnader	2 927	-
Övriga finansiella kostnader	57	-
Summa finansiella kostnader	2 984	0

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Övriga finansiella kostnader avser periodisering av uppläggningsavgift i samband med den externa finansieringen.

Not 11 Skatt

	Koncernen	Moderbolaget
	2016	2016
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	189	-
Summa	189	0

Uppskjuten skatt

	Koncernen	Moderbolaget
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	790	-
Summa	790	0

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

	Koncernen	Moderbolaget
Avstämning årets skattekostnad	2016	2016
Resultat före skatt	-2 496	19 251
Årets skattekostnad	189	-
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (22 %)	549	4 235
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-4 400
Skatteeffekt av avdragsgilla ej bokförda kostnader	-360	165
	189	-

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Per 2016-06-30 har koncernen inte redovisat någon uppskjuten skattefordran hänförliga till skattemässiga underskott.

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar och bolaget har inhämtat värderingsutlåtande för samtliga fastigheter från Savills. Till Savills lämnar koncernen uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar. Fastigheterna blev besiktigade av värderarna under 2016.

	Koncernen
	2016-06-30
Ingående verkligt värde	-
Fastighetsförvärv *	630 651
Orealiserade värdeförändringar	0
Summa	630 651

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. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värderingsantaganden	Snitt
Årlig inflation, %	2,00 %
Kalkylränta, %	8,44 %
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	2,60 %

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande
Hyresnivå	+/- 10%
Avkastningskrav	+/- 0,25%
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%
Inflation	+/- 2%

Not 13 Kundfordringar

	Koncernen	Moderbolaget
	2016-06-30	2016-06-30
Kundfordringar, brutto	193	0
Reserv för osäkra fordringar	-71	0
Summa	122	0

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen	Moderbolaget
	2016-06-30	2016-06-30
Momsfordran	58	58
Övrigt	26	0
Summa	84	58

Not 15 Likvida medel

	Koncernen	Moderbolaget
	2016-06-30	2016-06-30
Kassa och bank	43 143	14 611
Summa	43 143	14 611

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkonto. 50 000 kronor är spärrade medel.

Not 16 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 uppgår till 2 400 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr. Vid periodens ingång fanns 500 000 stycken aktier med kvotvärde 1 kr. Nyemission under året om 2 400 000 aktier och nedsättning om 500 000 aktier har skett.

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
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-3 475
Genomsnittligt antal aktier	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 under året genomförd nyemission i samband med noteringen av moderbolaget.

Not 17 Upplåning

	Koncernen	Moderbolaget
	2016-06-30	2016-06-30
Skuld till kreditinstitut långfristig	447 678	0
Summa	447 678	0

Koncernen upptog under 2016 ett externt lån på 448 mkr.

Det sker ingen amortering på lånet.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen	Moderbolaget
	2016-06-30	2016-06-30
Förskottsbetalda hyror	3 583	0
Övriga poster	689	502
Summa	4 272	502

Not 19 Andelar i dotterbolag

	Moderbolaget
	2016-06-30
Ingående anskaffningsvärde	0
Förvärv av Projektbolaget Del Y AB (*)	18 577
Förvärv av Fastighets AB Ridskolan (*)	63 653
Förvärv av Nya Centrum Fastigheter i Lomma AB (*)	84 349
Förvärv av Sydsvenska Hem Förvärsbolag 4 AB (*)	41 492
Utgående anskaffningsvärde	208 071

(*) I aktiverat belopp ingår aktiverade förvärsrelaterade utgifter om 5 172 tkr.

Dotterbolag	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Bokfört värde	Eget kapital
Projektbolag Del Y AB	100 %	100 %	18 577	16 022
Fastighets AB Ridskolan	100 %	100 %	63 653	63 981
Nya Centumfastigheter i Lomma AB	100 %	100 %	84 349	84 152
Sydsvenska Hem Förvärsbolag 4 AB	100 %	100 %	41 492	40 272
Summa			208 071	204 427

Dotterbolag	Org nr	Säte
Projektbolag Del Y AB	556874-4899	Stockholm
Fastighets AB Ridskolan	556751-1869	Stockholm
Nya Centrumfastigheter i Lomma AB	559046-8707	Stockholm
Sydsvenska Hem Förvärsbolag 4 AB	559047-6502	Stockholm

(under fusion med Vårdboende i Västerparken AB)

Not 20 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	Koncernen	Moderbolaget
	2016-06-30	2016-06-30
Ställda säkerheter		
Kontopant för likvida medel	50	50
Fastighets-inteckningar	450 750	0
Summa	450 800	50
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 21 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	2016
Försäljning av tjänster*		
Pareto Securities	18 166	18 166
Summa	18 166	18 166

* För transaktioner med nyckelpersoner, se not 9.

Pareto Business Management AB var ägare av moderbolaget fram tills emissionen blev genomförd per 2016-03-04. Per 2016-06-30 har Pareto Business Management AB inget ägande kvar i moderbolaget eller dess dotterbolag och bedöms ej längre vara närstående. Pareto Securities ingår i samma koncern som Pareto Business Management AB. Mellan Sydsvenska Hem och dess dotterbolag finns en internt management fee-avtal, i övrigt har inga transaktioner skett.

Fordringar och skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av tjänster

	Koncernen	Moderbolaget
	2016-06-30	2016-06-30
Förutbetald intäkt Management fee	-	287
Summa	0	287

Not 22 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Not 23 Utdelning

Styrelsen föreslår att av 241 950 762 kr utdelas ett belopp om 6,5 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 15 600 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före årsstämma 2016/2017. Det föreslås att styrelsen ska bemyndigas att fastställa fyra avstämningsdagar för betalningarna av utdelningen.

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 29 augusti 2016.

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 29 augusti 2016

John Helgesson
Ordförande

Ida Fransson
VD

Per-Åke Agnevik
Styrelseledamot

Åsa Mossberg
Styrelseledamot

Karl Runeberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 29 augusti 2016

Deloitte AB

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Sydsvenska Hem AB (publ)

Organisationsnummer 559038-4177

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sydsvenska Hem AB (publ) för räkenskapsåret 2015-12-02 - 2016-06-30.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 30 juni 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 30 juni 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sydsvenska Hem AB (publ) för räkenskapsåret 2015-12-02 - 2016-06-30.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm 29 augusti 2016
Deloitte AB

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor