

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2017-07-01 – 2018-06-30

Sydsvenska Hem AB (publ)

559038-4177

Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	11
Noter	12

ÅRSREDOVISNING FÖR SYDSVENSKA HEM AB (publ)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och den verkställande direktören för Sydsvenska Hem AB (publ), 559038-4177, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2017 - 30 juni 2018.

Information om verksamheten

Sydsvenska Hem AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger fem fastigheter på fyra orter i västra Skåne.

Bolaget bildades i december 2015 och förvaltar idag en fastighetsportfölj med huvudsakligen bostadshyresrätter 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 Spotlight Stock Market 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. Moderbolaget har inga anställda.

Finansiering

Koncernen har lån hos SBAB 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 %.

Ägarförhållanden

Aktierna i Sydsvenska Hem AB (publ) är noterade på Spotlight Stock market. Bolaget hade 343 registrerade aktieägare per den 30 juni 2018. Antal utestående aktier per den 30 juni 2018 uppgår till 2 400 000 stycken.

De största aktieägarna per 2018-06-30 var:

	Andel	Antal Aktier
Eton Innovation AB	8,33 %	200 000
Berth von Kantzows stiftelse	7,02 %	168 420
Hans Johan Albert von Kantzow	5,51 %	132 266
Avanza Pension	4,31 %	103 401
Kungl. Fysiografiska Sällskapet	4,17 %	100 000
Johan Olofsson	3,84 %	92 053
Boel Rydenå Swartling	3,34 %	80 070
Hans von Kantzows Stiftelse	3,01 %	72 200
Nordea Bank Finland ABP	2,92 %	70 000
Karl Runeberg	2,83 %	67 939
Summa	45,28 %	1 086 349
Övriga	54,72 %	1 313 651
Totalt	100 %	2 400 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling

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

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2017/2018	2016/2017	2015/2016*
Hysesintäkter	45 063	43 286	9 378
Driftnetto	34 435	33 859	6 748
Förvaltningsresultat	21 182	21 995	-2 496
Resultat före skatt	39 260	36 405	-2 496
Resultat per aktie, kr	13,12	11,68	Neg
Balansomslutning	780 671	760 164	677 432
Eget kapital	247 352	233 860	221 425
Likvida medel	33 633	30 912	43 143
Marknadsvärde fastigheterna	744 200	726 000	630 651
Eget kapital per aktie, kr	103,06	97,44	119,23
Antal utestående aktier, stycken	2 400 000	2 400 000	1 857 143
Avkastning på eget kapital, %	13,09	12,32	Neg
Avkastning på totalt kapital, %	4,15	4,49	Neg
Belåningsgrad, %	67,72	69,39	70,56
Räntetäckningsgrad, ggr	2,97	3,14	0,16
Soliditet, %	31,68	30,76	32,69
Skuldsättningsgrad, ggr	2,16	2,25	2,06
Utdelning, kr/aktie	7,6	7,5	6,5

* 2015/2016 – räkenskapsåret var förkortat och avser perioden 9 mars till 30 juni.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresgäster

I tre av fastigheterna är hyresgästerna kommunala och hyresavtalen löper på lång tid. Utöver dessa finns kommersiella hyresgäster och bostäder.

Fastigheterna är näst intill fullt uthyrda.

Risk för bolaget involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästerna. Koncernen löper en begränsad risk förknippad med driftskostnader som påverkas av yttre faktorer såsom ej planerade reparationsåtgärder eller ökade mediakostnader till följd av väderlek.

Fastigheterna

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde.

Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut.

Fastigheterna förvärvades mellan 2016 och 2017 till det marknadsvärde som var överenskommet i transaktionen.

Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker och dessa beskrivs närmare i not 4.

Skatter och ändrad lagstiftning

Finansdepartementet har valt att gå vidare med ett av de två förslagen kring nya ränteavdragsbegränsningar som presenterades i juni 2017. Förslaget är delvis justerat och innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten från 22 % till 20,6 %. Sänkningen av bolagsskatten sker i två steg där sänkningen de två första åren, 2019 och 2020, är till 21,4 %. I det nya förslaget har maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå höjts till 5 000 tkr från 100 tkr. Riksdagen fattade beslut om det justerade förslaget i juni 2018 och det träder i kraft 1 januari 2019. Bolagets bedömning är fortsatt att det nya förslaget om ränteavdragsbegränsningar kommer ha en liten påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Fritt eget kapital	212 414 103
Årets resultat	15 088 844
	<hr/>
	227 502 947

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	18 240 000
i ny räkning balanseras	209 262 947
	<hr/>
	227 502 947

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där ej annat anges.

Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Hysesintäkter	5	45 063	43 286
Driftskostnader	6	-8 573	-8 991
Underhållskostnader		-615	-197
Fastighetsskatt		-1 440	-239
Driftnetto		34 435	33 859
Administrationskostnader	7, 8	-2 511	-1 614
Finansiella intäkter		11	4
Finansiella kostnader	9	-10 753	-10 255
Förvaltningsresultat		21 182	21 995
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	18 078	14 410
Resultat före skatt		39 260	36 405
Aktuell skatt	10	-1 978	-2 026
Uppskjuten skatt	10	-5 790	-6 344
Årets resultat		31 492	28 035
Resultat per aktie, kr	15	13,1	11,7

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årets resultat	31 492	28 035
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	31 492	28 035

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	744 200	726 000
Summa anläggningstillgångar		744 200	726 000
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		69	304
Övriga kortfristiga fordringar	12	1 422	1 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 347	1 784
Likvida medel	14	33 633	30 912
Summa omsättningstillgångar		36 471	34 164
SUMMA TILLGÅNGAR		780 671	760 164
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
	15		
Aktiekapital		2 400	2 400
Övrigt tillskjutet kapital		222 500	222 500
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		22 452	8 960
Summa eget kapital		247 352	233 860
Långfristiga skulder			
Upplåning	16	503 880	503 795
Depositioner		89	50
Uppskjutna skatteskulder	10	12 924	7 134
Summa långfristiga skulder		516 893	510 979
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		528	2 430
Aktuella skatteskulder	10	4 055	2 153
Övriga kortfristiga skulder	17	4 568	5 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	7 275	5 574
Summa kortfristiga skulder		16 426	15 325
Summa skulder		533 319	526 304
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		780 671	760 164

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-07-01	2 400	222 500	-3 475	221 425
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	28 035	28 035
Summa totalresultat 2016-07-01 - 2017-06-30	-	-	28 035	28 035
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-15 600	-15 600
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	- 15 600	- 15 600
Utgående eget kapital 2017-06-30*	2 400	222 500	8 960	233 860
Ingående eget kapital 2017-07-01	2 400	222 500	8 960	233 860
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	31 492	31 492
Summa totalresultat 2017-07-01 - 2018-06-30	-	-	31 492	31 492
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-18 000	-18 000
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-18 000	-18 000
Utgående eget kapital 2018-06-30*	2 400	222 500	22 452	247 352

*Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	21 182	21 995
Ej kassaflödespåverkande poster		
Justering fastighetsskatt	1 018	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	22 200	21 995
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av fordringar	414	516
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-1 902	1 225
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-541	5 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten	20 171	28 925
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastighet	-	-81 723
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-81 723
Finansieringsverksamheten		
Bildande av bolag	-50	-
Utdelning	-17 400	-15 600
Upptagande av lån	-	56 167
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-17 450	40 567
Årets kassaflöde	2 721	-12 231
Likvida medel vid räkenskapsårets början	30 912	43 143
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	33 633	30 912

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Nettoomsättning		574	574
Administrationskostnader	7	-1 932	-2 008
Rörelseresultat		-1 358	-1 434
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernbolag		15 100	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1 902
Resultat efter finansiella poster		13 742	468
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		1 347	4 250
Resultat före skatt		15 089	4 718
Skatt på årets resultat	10	-	-455
Årets resultat		15 089	4 263

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årets resultat	15 089	4 263
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	15 089	4 263

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	19	235 015	234 965
Summa finansiella anläggningstillgångar		235 015	234 965
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		93	4 400
Övriga kortfristiga fordringar	12	1 421	1 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	100	197
Summa kortfristiga fordringar		1 614	5 734
Kassa och bank	14	2 485	2 770
Summa omsättningstillgångar		4 099	8 503
SUMMA TILLGÅNGAR		239 114	243 468
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	15		
Aktiekapital		2 400	2 400
Summa bundet eget kapital		2 400	2 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		222 500	222 500
Balanserad vinst eller förlust		-10 086	3 651
Årets resultat		15 089	4 263
Summa fritt eget kapital		227 503	230 414
Summa eget kapital		229 903	232 814
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		41	1 503
Skulder till koncernföretag		3 895	4 250
Skatteskuld		455	455
Övriga kortfristiga skulder	17	4 488	3 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	332	488
Summa kortfristiga skulder		9 211	10 654
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		239 114	243 468

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2016-07-01	2 400	222 500	19 251	244 151
Årets resultat*	-	-	4 263	4 263
Utdelningar	-	-	-15 600	-15 600
Eget kapital 2017-06-30	2 400	222 500	7 914	232 814
Ingående balans 2017-07-01	2 400	222 500	7 914	232 814
Årets resultat*	-	-	15 089	15 089
Utdelningar	-	-	-18 000	-18 000
Eget kapital 2018-06-30*	2 400	222 500	5 003	229 903

* Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	13 742	468
Ej kassaflödespåverkande poster och andra justeringar		
Koncernbidrag	1 347	4 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	15 089	4 718
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av fordringar	4 120	16 957
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-1 462	783
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-582	8 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 165	30 654
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag	-50	
Förvärv av förvaltningsfastighet		-26 895
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50	-26 895
Finansieringsverksamheten		
Utdelning	-17 400	-15 600
Upptagande av lån	-	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-17 400	-15 600
Årets kassaflöde	-285	-11 841
Likvida medel vid räkenskapsårets början	2 770	14 611
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	2 485	2 770

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information om bolaget

Sydsvenska Hem AB (publ) med organisationsnummer 559038-4177 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Berzelii Park 9, c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter.

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 2017 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) äger 100 % av kapitalet och rösttalet 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 det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder, i koncernredovisningen. Koncerninterna transaktioner, fordringar och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2017

De nya och ändrade standarder som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret som påbörjas 1 juli 2017 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 juli 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. Företagsledningen gör bedömningen att tillämpningen av IFRS 9 kommer att ha en begränsad påverkan på redovisningen för Sydsvenska Hem AB (publ). Historiskt sett har koncernen inte haft några förluster på fordringar. Säkerhetsredovisning förekommer inte inom koncernen. Standarden kommer dock innebära ett utökat dokumentationskrav.

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. Koncernen kommer vid övergången till IFRS 15 att tillämpa den framåtriktade metoden, vilken innebär att siffror för jämförande perioder inte räknas om. Sydsvenska Hem AB (publ) intäkter utgörs främst av hyresintäkter, men även serviceintäkter förekommer i form av tilläggsdebitering för elnätsavgifter och försäkring. En noggrann översyn har gjorts där Sydsvenska Hem AB (publ) har konkluderat att koncernen är huvudman avseende dessa tjänster i sin roll som fastighetsägare. Företagsledningen gör därför bedömningen att standarden inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på totala intäkter eller redovisat resultat.

IFRS 16 *Leasingavtal* 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. Standarden innebär att leasetagare ska redovisa tillgångar och skulder hänförliga till leasingavtal med en löptid längre än 12 månader. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal vilket kommer att innebära en förändring i redovisningen för Sydsvenska hem AB (publ). Effekten på bolagets redovisning är under utredning men bedöms inte ha någon väsentlig effekt på den finansiella rapporteringen.

Koncernredovisning

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.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment, vilket är att äga och förvalta fastigheter. Fastigheterna 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 hyresintäkter 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. 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 risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i all väsentlighet överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen saknar finansiella leasingavtal. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare.

Koncernen som leasegivare

Koncernen utgör leasegivare avseende hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. 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. Verkställande direktören är en extern verkställande direktör. Det är endast styrelsen i moderbolaget som erhåller 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.

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna 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, till halvårs- och årsbokslut.

Förvaltningsfastigheterna 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.

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 2017/2018 har inte fått någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter.

Beslutade ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft

Moderbolaget har ännu inte börjat tillämpa de ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som träder ikraft 1 januari 2018 eller senare. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på moderbolagets 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 gör bedömningen att tillämpningen av IFRS 9 kommer att ha en begränsad påverkan på redovisningen för Sydsvenska Hem AB (publ). Historiskt sett har moderbolaget inte haft några förluster på fordringar och det finns inga indikationer på förändringar i hyresgästens betalningsförmåga. Säkerhetsredovisning förekommer inte i bolaget. Standarden kommer dock innebära ett utökat dokumentationskrav.

Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte har trätt i kraft, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

Finansiella instrument

Moderbolaget 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.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

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.

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 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 11.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som beskrivs i ett 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- ränte- och finansieringsrisk" nedan 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. Fastigheterna är fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. 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 uppbära tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresbetalningar.

Koncernen hade per 2018-06-30 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. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. 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. I och med att koncernen i allt väsentligt har bundna räntor under lånens löptid är räntexponeringen begränsad.

Om räntan stiger 1 % skulle effekten på koncernens resultat före skatt uppgå till 5 043 (5 043) tkr.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens skuldsättningsgrad "Loan to Value" inte får vara högre än 75 % för dotterbolagen och 70 % för moderbolaget. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren vid varje referensperiod. Nästa avstämningsdag är 2018-10-28. Koncernens låneavtal innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan utefter de lånevillkor som fanns per 2018-06-30

Koncernen 2018-06-30	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	503 969	-
Räntor	2 688	8 063	18 217	-
Lev skulder	528	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	4 488	-	-	-
Summa	7 704	8 063	522 186	-

Moderbolaget 2018-06-30	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	41	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	8 383	-	-	-
Summa	8 424	-	-	-

Koncernen 2017-06-30	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	503 845	-
Räntor	2 688	8 063	28 968	-
Lev skulder	2 430	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	4 231	-	-	-
Summa	9 349	8 063	532 813	-

Moderbolaget 2017-06-30	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	1 503	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	8 138	-	-	-
Summa	9 641	-	-	-

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Nedan visas förändring i bolagets finansieringsverksamhet i enlighet med IAS 7 - Rapport över kassaflöden.

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Balanspost	UB 2017-06-30	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödes-påverkande poster/ Förändring i verkligt värde	UB 2018-06-30
Upplåning	503 795	-	-85	503 880
Summa	503 795	-	-85	503 880

Kredit- och motpartsrisk

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 hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal 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 2018-06-30	Moderbolaget 2018-06-30
Hyresfordringar	69	-
Övriga fordringar	2 769	1 614
Likvida medel	33 633	2 485
Maximal exponering för kreditrisk	36 471	4 099

(tkr)	Koncernen 2017-06-30	Moderbolaget 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

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.

(tkr) Finansiella tillgångar	Koncernen 2018-06-30	Moderbolaget 2018-06-30
Lånefordringar, hyresfordringar, likvida medel	36 471	2 485
Summa finansiella tillgångar	36 471	2 485

(tkr) Finansiella skulder	Koncernen 2018-06-30	Moderbolaget 2018-06-30
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	503 880	-
Summa finansiella skulder	504 300	-

(tkr) Finansiella tillgångar	Koncernen 2017-06-30	Moderbolaget 2017-06-30
Lånefordringar, hyresfordringar, likvida medel	34 164	2 770
Summa finansiella tillgångar	34 164	2 770

(tkr) Finansiella skulder	Koncernen 2017-06-30	Moderbolaget 2017-06-30
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	503 795	-
Summa finansiella skulder	503 795	-

Värdering 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. 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

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, räntetäckningsgrad, skuldsättningskvot, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se not 22.

	Koncernen	
	2018-06-30	2017-06-30
Skuldsättningsgrad		
Totala skulder	533 319	526 304
Eget kapital	247 352	233 860
Skuldsättningsgrad, ggr	2,16	2,25

	Koncernen	
	2018-06-30	2017-06-30
Räntetäckningsgrad		
Driftnetto – Admin. kostnader + Finansiella intäkter	31 935	32 249
Finansiella kostnader	10 753	10 255
Räntetäckningsgrad, ggr	2,97	3,14

	Koncernen	
	2018-06-30	2017-06-30
Skuldsättningskvot		
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	31 935	32 249
Fin. kostnader + amorteringar	10 753	10 255
Skuldsättningskvot, ggr	2,97	3,14

	Koncernen	
	2018-06-30	2017-06-30
Belåningsgrad		
Skulder till kreditinstitut	504 300	504 300
Fastigheternas marknadsvärde	744 200	726 000
Belåningsgrad, %	67,76	69,46

	Koncernen	
	2018-06-30	2017-06-30
Soliditet		
Eget kapital	247 352	233 860
Balansomslutning	780 671	760 164
Soliditet, %	31,68	30,76

Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2017/2018	2016/2017
Hyresintäkter exkl. tillägg	42 646	28 474
Fastighetsskatt	774	707
Hyrestillägg och rabatter	1 643	14 105
Summa	45 063	43 286
Förfallostruktur, hyresvärde		
Inom 1 år	18 112	15 371
Senare än 1 men inom 5 år	3 268	3 495
Senare än 5 år	22 853	26 493
Summa	44 232	45 359

Tabellen ovan visar minimileasinginbetalningar, d.v.s. hyra (exkl. tillägg) för respektive period under kontraktets löptid.

Fastigheterna hyrs ut under hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2017/2018	2016/2017
Fastighetsskötsel och serviceavtal	2 180	4 272
Taxebundna kostnader	3 712	4 008
Försäkringspremier	241	324
Löpande underhåll	2 440	387
Summa	8 573	8 991

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/2018	2016/2017	2017/2018	2016/2017
Ekonomisk förvaltning	898	743	236	277
Övrig admin.	1 613	871	1 696	1 731
Summa	2 511	1 614	1 932	2 008

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/2018	2016/2017	2017/2018	2016/2017
Deloitte AB	143	175	143	175
Summa	143	175	143	175

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, 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. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/2018	2016/2017	2017/2018	2016/2017
Arvode till styrelse	181	273	181	273
Summa	181	273	181	273

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Räntekostnader	10 751	10 253	-	-
Övriga finansiella kostnader	2	2	-	-
Summa	10 753	10 255	-	-

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

Övriga finansiella kostnader avser periodisering av upplägningskostnader som periodiseras ut efter låneavtalets bindningstid.

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-1 978	-2 026	-	455
Summa Uppskjuten skatt	-1 978	-2 026	-	455
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-5 790	-6 344	-	-
Summa	-5 790	-6 344	-	-

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

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Resultat före skatt	39 260	36 405	15 089	3 808
Årets skattekostnad	-7 768	-8 370	-	-455
Skatt enligt svensk skattesats (22 %)	-8 637	-8 009	-3 320	-838
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-361	3 322	-419
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-9	-	-2	801
Justering p.g.a. ändrad skattesats	878	-	-	-
Summa	-7 768	-8 370	0	-455

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

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastighet/fastigheter. Vilka samtliga innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Lomma 33:55	Lomma
Helsingborg Ridskolan 3	Helsingborg
Helsingborg Glaven 2	Helsingborg
Landskrona Rom 1	Landskrona
Kävlinge Sandhammaren 5	Kävlinge

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheterna förvärvades mellan 2016 och 2017 till ett värde som överenskommits mellan två parter som är oberoende av varandra. Det marknadsvärde som var överenskommet i transaktionen ligger därför till grund för det verkliga värdet per 30 juni 2017. Värderingen vid bokslutsdatum 30 juni 2018 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut, Savills Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Ingående verkligt värde	726 000	630 651	-	-
Fastighets- förvärv	-	80 939	-	-
Reglering av anskaffnings- värde	122	-	-	-
Orealiserade värdeföränd- ringar	18 078	14 410	-	-
Summa	744 200	726 000	-	-

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 avtalsstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den bedömda 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 2 %. 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.

Årlig inflation, %	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,2
Direktavkastningskrav %	4,8
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	1,2

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingspara- metrar	Antagande	Snitt (tkr)
Hyresintäkter	+/- 10 %	79 900 / -79 700
Direktavkastnings- krav	+/- 0,25 %	-36 400 / 40 600
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-12 400 / 8 000

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Skattekonto	1 413	-	1 412	-
Momsfordran	9	222	9	222
Övrigt	-	942	-	913
Summa	1 422	1 164	1 421	1 136

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Förutbetalda kostnader	1 347	1 784	100	197
Summa	1 347	1 784	100	197

Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Kassa/bank	33 633	30 912	2 485	2 770
Summa	33 633	30 912	2 485	2 770

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

Not 15 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 med ett kvotvärde av 1 kr per aktie.

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.

	2017/ 2018	2016/ 2017
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	31 492	28 035
Genomsnittligt antal aktier, st.	2 400 000	2 400 000
Resultat per aktie, kr	13,12	11,68

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 förvärv av fastigheterna.

Not 16 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Långfristig skuld till kreditinstitut	504 300	504 300	-	-
Uppläggnings- avgift	-420	-505	-	-
Summa	503 880	503 795	-	-

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Övrig skuld	80	1 280	-	60
Skuld till aktieägare	4 488	3 888	4 488	3 898
Summa	4 568	5 168	4 488	3 968

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Förskottsbetalda hyror	6 342	4 778	-	-
Övrigt	933	796	332	488
Summa	7 275	5 574	332	488

Not 19 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2017/2018	2016/2017
Ingående anskaffningsvärde	234 965	208 071
Årets anskaffningar	50	-
Ovillkorat aktieägartillskott	-	26 894
Utgående anskaffningsvärde	235 015	234 965

Dotterbolag	Kapital andel, %	Rösträtts andel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Projektbolag Del Y AB	100 %	100 %	18 577	13 587
Fastighets AB Ridskolan	100 %	100 %	63 653	35 274
Nya Centrumfastigheter i Lomma AB	100 %	100 %	84 349	85 312
Vårdboende i Västerparken AB	100 %	100 %	41 492	18 884
Kävlinge Fastighets AB	100 %	100 %	26 894	26 650
Sydsvenska Hem Förvärsbolag 6 AB	100%	100%	50	50
Summa			235 015	179 757

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
Vårdboende i Västerparken AB	556975-1661	Stockholm
Kävlinge Fastighets AB	556973-3446	Stockholm
Sydsvenska Hem Förvärsbolag 6 AB	559160-0290	Stockholm

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Aktier i dotterbolag	252 463	236 011	235 015	234 965
Kontopant för likvida medel	50	50	50	50
Fastighetsinteckningar	506 750	504 300	-	-
Summa	759 263	740 361	235 065	235 015
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	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. För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8 Pareto Business Management AB inget ägande kvar i moderbolaget eller dess dotterbolag och bedöms ej längre vara närstående. Pareto Securities AB ingår i samma koncern som Pareto Business Management AB.

Not 22 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier

Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital

Avkastning på eget kapital

Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Årets resultat efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under året.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader och plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Skuldsättningskvot

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med summan av finansiella kostnader och amorteringar

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 7,6 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 18 240 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 1,9 kronor per aktie, eller totalt 4 560 000 kronor.

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den 28 augusti 2018.

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 28 augusti 2018

Karl Runeberg
Styrelseordförande

Andreas Morfiadakis
Styrelseledamot

Katarina Reigo
Styrelseledamot

Robert Swartling
Styrelseledamot

Johan Åskogh
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den
Deloitte AB

2018

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor