



HALVÅRSRAPPORT

SVENSKA BOSTADSFONDEN 14 AB (PUBL) 1 JANUARI – 30 JUNI 2017

SAMMANFATTNING

- Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 253 164 tkr (0)
- Hyresintäkterna uppgick till 7 877 tkr (0)
- Driftnettot uppgick till 4 356 tkr (-74)
- Periodens resultat före skatt uppgick till 576 tkr (-74)
- Resultat per A-aktie 238 kronor (-29,6)
- Nyemission i februari har inbringat 72 mkr och i juni 47 mkr
- NAV per A-aktie uppgick till 50 020 kronor

Med "Bolaget" eller "SBF 14" avses Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ) med organisationsnummer 559056-4000.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

SBF 14 skall äga och förvalta bostadshyresfastigheter och är uppsatt att fungera som en fastighetsfond i enlighet med lagen om alternativa investeringsfonder, LAIF. SBF 14 förvaltas av Svenska Bostadsfonden Management AB, som är en godkänd förvaltare av AIF-fonder och står under Finansinspektionens tillsyn.

Den 30 juni 2017 ägde SBF 14, genom helägda dotterbolag, 16 fastigheter med 258 lägenheter, 29 lokaler och en totalyta om 22 197 kvadratmeter. Fastigheterna är belägna i Borgholm, Eslöv, Karlskrona, Laholm och Osby.

FINANSIELL INFORMATION

- Hyresintäkterna uppgick till 7,9 mkr, (0).
- Driftnettot uppgick till 4 356 tkr, (-).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 576 tkr, (-74).
- Resultat per A-aktie 238 kr, (-29,6).
- Nettoandelsvärde, NAV, per A-aktie uppgick till 50 020 kronor. (Beräkning av resultat och NAV per aktie utgår från aktuellt marknadsvärde på fastigheterna efter fondavgifter.)

BELÄNING OCH SÄKERHETER

- Beläning av fastigheterna har gjorts genom SBAB, Laholms Sparbank och Danske Bank.
- Belåningsgraden är 63,4 % och den genomsnittliga räntan är 1,38 %.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Mellan den 30 januari och 17 februari 2017, samt mellan den 22 maj och 16 juni 2017, har SBF 14 genomfört två nyemissioner. Nyemissionerna inbringade totalt 119 544 000 kronor. Tillsammans med nyemissionen i juni 2016, som inbringade 62 200 000 kronor, har SBF 14 rest 181 744 000 kronor sammanlagt, vilket innebär att SBF 14 kommer att kunna förvärva fastigheter för cirka 500 miljoner kronor när fonden är fullinvesterad.

Under perioden har fem fastigheter förvärvats - tre i Eslöv, en i Laholm och en i Karlskrona - med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 7 890 kvadratmeter. Förvärvet ger helårseffekter på resultatet först 2018.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Som i alla investeringar finns ett antal osäkerhetsmoment att förhålla sig till. En viktig uppgift är att hålla lägenheter och lokaler varaktigt uthyrda till bra hyresgäster, d.v.s. att minimera vakanserna. Den stora bostadsbristen och den reglerade hyresmarknaden för lägenheter gör att vakansrisken är relativt sett låg vad gäller hyresbostäder i Sverige. Lägesfaktor, tekniskt skick och driftskostnader är andra faktorer som måste kontrolleras för att uppnå ett gott driftsresultat. Slutligen måste den finansiella och regulatoriska risken beaktas och hanteras över tid. Genom det förvaltningsavtal som finns upprättat med SBM har SBF 14 ett avtal med en förvaltare som tillsätter erforderliga resurser för att följa de regulatoriska förutsättningarna och minimera dessa risker inom de anvisningar som finns antagna i gällande prospekt och som också regelbundet följs upp i rapporter till Finansinspektionen.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Svenska Bostadsfonden 14 AB följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen. Kvittning av finansiella tillgångar och skulder förekommer ej och inga avtal finns som möjliggör netting. Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket i all väsentlighet överensstämmer med verkligt värde.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Finansiella instrument som redovisas i rapporten över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kortfristiga placeringar och kundfordringar. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder och låneskulder.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Likvid har erlagts för samtliga aktier som tecknades i nyemissionen som avslutades den 16 juni 2017. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter periodens utgång.

KOMMANDE INFORMATION

Bokslutskommuniké 2017 2018-02-28

KOMMENTAR FRÅN VD

Under perioden har Svenska Bostadsfonden 14 AB genomfört två nyemissioner som inbringat cirka 120 miljoner kronor, vilket innebär att fonden har tillförts drygt 181 miljoner kronor i investerarkapital sedan fondens etablering i maj 2016. I takt med periodens nyemissioner har fem fastigheter i Eslöv, Karlskrona och Laholm förvärvats och tillträtts.

Med nyförvärven, tillsammans med tidigare genomförda förvärv, har fonden lagt grunden till en diversifierad fastighetsportfölj som har en geografisk riskspridning mellan fem orter där antalet lägenheter uppgår till 258 stycken och ett marknadsvärde på cirka 253 miljoner kronor.

För tillfället utvärderar fonden ytterligare förvärv, och portföljen bedöms att, vid fullinvestering, uppgå till cirka 500 miljoner kronor i fastighetsvärde. Genom en stadigt ökande fastighetsportfölj skapar vi också positiva synergieffekter i den löpande förvaltningen då vi kan

fördela ut fondens fasta kostnader på ett större antal kvadratmeter, vilket skapar ett bättre driftnetto.

Transaktionstakten på den svenska fastighetsmarknaden har hitintills i år varit jämn och stabil, och tillgången på attraktiva investeringsobjekt bedöms som fortsatt god. Svenska Bostadsfonden 14 AB ser fram emot att förvärva ytterligare fastighetsbestånd under andra halvåret.

Med ett fortsatt fokus på ytterligare förvärv och förvaltningsoptimering ser vi fram emot ett intressant 2017 med målsättningen att skapa ytterligare mervärde åt såväl våra hyresgäster som våra investerare.

Lars Swahn

VD, Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ)

STYRELSE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Denna delårsrapport har översiktligt granskats av bolagets revisor.

Stockholm den 31 augusti 2017 Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ).

Per-Åke Eliasson,
ordförande

Lars Swahn,
styrelseledamot och VD

Anders Sundin,
styrelseledamot

För mer information vänligen kontakta:

Lars Swahn, VD Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ)

Tel: +46 8 667 10 50

E-post: lars.swahn@svenskabostadsfonden.se

SVENSKA
BOSTADS
FONDEN

14

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Svenska Bostadsfonden 14 AB ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande per dagens datum.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN (TKR)	JAN-JUN 2017	7 MAR-JUN 2016	7 MAR-DEC 2016
Hysesintäkter	7 877	-	2 064
Fastighetskostnader	-3 521	-	-1 459
Driftnetto	4 356	0	605
Central administration	-2 248	-74	-560
Finansiella intäkter	16	-	28
Finansiella kostnader	-1 683	-	-272
Förvaltningsresultat	441	-74	-199
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	135	-	129
Resultat före skatt	576	-74	-70
Skatt på årets resultat		16	-27
Årets totalresultat	576	-58	-97
Övrigt totalresultat	0	0	0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	576	-58	-97
Resultat per A-aktie efter skatt, kr	238	-47	-78
ANTAL AKTIER VID PERIODENS SLUT			
A-aktier	3 602	1 244	1 244
Stam aktier	2 500	2 500	2 500
RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN (TKR)	30 JUNI 2017	30 JUNI 2016	31 DEC 2016
TILLGÅNGAR			
Tecknat ej inbet kapital	47 430	0	0
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	253 164	-	133 905
Långfristiga fordringar	12 394	-	6 064
Uppsökta skattefordringar	94	-	94
Summa anläggningstillgångar	265 652	0	140 063
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	95	-	22
Fordringar hos koncernföretag	-	90	-
Skattefordran	105	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 082	188	164
	3 282	278	186
Kortfristiga placeringar	1 354	-	12 024
Likvida medel	28 085	164	5 722
Summa omsättningstillgångar	32 721	442	17 932
Summa tillgångar	345 803	442	157 995
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	1 220	500	749
Övrigt tillskjutet kapital	178 972	-	60 870
Balanserat resultat inkl årets resultat	479	-58	-97
Summa Eget kapital	180 671	442	61 522

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN (FORTSÄTTNING)	30 JUNI 2017	30 JUNI 2016	31 DEC 2016
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	159 610	-	85 390
Uppskjuten skatteskuld	662	-	648
Summa långfristiga skulder	160 272	0	86 038
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	895	-	1 053
Leverantörsskulder	603	-	863
Skulder till koncernföretag	255	-	6 613
Skatteskulder	-	-	147
Övriga skulder	360	-	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 747	-	1 729
Summa kortfristiga skulder	4 860	0	10 435
Summa eget kapital och skulder	345 803	442	157 995

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN (TKR)

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Ingående balans 2016-03-07	0	0	0	0
Insatt aktiekapital	500	-	-	500
Emissionskostnader	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-58	-58
Utgående balans per 30 juni 2016	500	0	-58	442
Periodens totalresultat	-	-	-39	-39
Nyemission	249	61 951	-	62 200
Emissionskostnader	-	-1 081	-	-1 081
Utgående balans per 31 december 2016	749	60 870	-97	61 522
Ingående balans per 2017-01-01	749	60 870	-97	61 522
Nyemission	471	119 073	-	119 544
Emissionskostnader	-	-971	-	-971
Periodens totalresultat	-	-	576	576
Utgående balans per 30 juni 2017	1 220	178 972	479	180 671

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN (TKR)	JAN-JUN 2017	7 MAR-JUN 2016	7 MAR-DEC 2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster	576	-74	-70
JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE PÅVERKAR KASSAFLÖDET			
Förändring avsättningar	-18	-	429
Orealiserade värdeförändringar	-135	-	-129
Övriga poster	-	-	18
Betald inkomstskatt	-	-	-
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	423	-74	248
Förändring rörelsefordringar	-73	-111	-186
Förändring rörelseskulder	-8 183	-	9 462
Kassaflöde från löpande verksamheten	-7 833	-185	9 524
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärvade dotterbolag	-119 630	-	-133 408
Investering i befintliga fastigheter	-169	-	-368
Investering i anläggningsrelaterade fordringar	-	-	-6 220
Avyttring av anläggningsrelaterade fordringar	-	-	156
Investering i kortfristiga placeringar	-6 330	-	-12 024
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-126 129	0	-151 864
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission	71 593	500	61 619
Upptagande av lån	74 062	-	86 443
Förändring av kortfristiga placeringar	10 670	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	156 325	500	148 062
Periodens kassaflöde	22 363	315	5 722
Likvida medel vid periodens början	5 722	-	-
Likvida medel vid periodens slut	28 085	315	5 722
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN			
Erhållen ränta	-	-	28
Erlagd ränta	-793	-	-98

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (TKR)	JAN-JUN 2017	7 MAR-JUN 2016	7 MAR-DEC 2016
Övriga externa kostnader	-779	-74	-560
Rörelseresultat	-779	-74	-560
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	183
Finansiella intäkter	15	-	24
Finansiella kostnader	-881	-	-156
Resultat efter finansiella poster	-1 645	-74	-509
Bokslutsdispositioner	-	-	-61
Lämnade koncernbidrag	-	-	-61
Resultat före skatt	-1 645	-74	-570
Skatt på årets resultat	-	16	-
Årets resultat är lika med årets totalresultat	-1 645	-58	-570

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TKR)	JAN-JUN 2017	7 MAR-JUN 2016	7 MAR-DEC 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	100	50	50
Fordringar hos koncernföretag	113 913	-	-
Uppskjuten skattefordran	-	-	-
Andra långfristiga fordringar	12 394	-	6 064
Summa anläggningstillgångar	126 407	50	6 114
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	-	27	44 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	372	201	58
	372	228	44 157
Kortfristiga placeringar	24	-	12 024
Kassa och Bank	4 683	164	5 672
	4 707	164	17 696
Summa omsättningstillgångar	5 079	392	61 853
Summa tillgångar	131 486	442	67 967
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	1 034	500	749
Pågående nyemission	-	-	-
Fritt eget kapital			
Överkursfond	133 066	-	60 870
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	-3 087	-58	-570
Summa eget kapital	131 013	442	61 049
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	191	-	60
Skulder till koncernföretag	0	-	6 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	282	-	257
Summa kortfristiga skulder	473	0	6 918
Summa eget kapital och skulder	131 486	442	67 967

NYCKELTAL**JAN-JUN 2017**

Omsättning	7 877
Driftnetto	4 356
Överskottsgrad	55,3 %
Soliditet	52,2 %

RÄNTE- & KAPITALBINDNING**KAPITALBINDNING**

Bank	Lånebelopp	F.f datum
Danske Bank	115 204	2018
Laholms Sparbank	3 835	2018
SBAB	41 465	2019
Summa	160 504	
	20170630	
Genomsnittlig ränta	1,38 %	
Belåningsgrad	63,4 %	

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR (JAN-JUN 2017)

Fastighet	Kommun	Antal		Uthyrningsbar yta kvm		Totalt
		Lägenheter	Lokaler	Bostäder	Lokaler	
Kräftan 14	Laholm	6	2	490	192	682
Bokhandlaren 4	Eslöv	20	3	1 356	1 127	2 483
Bokhandlaren 5	Eslöv	16	2	942	561	1 503
Ekorren 4	Eslöv	24	-	1 239	-	1 239
Berget 3	Karlskrona	28	6	1 554	429	1 983
		94	13	5 581	2 309	7 890

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighet	Kommun	Antal		Uthyrningsbar yta kvm		Totalt
		Lägenheter	Lokaler	Bostäder	Lokaler	
Rädisan	Laholm	49	2	4 031	-	4 031
Kräftan 14	Laholm	6	2	490	192	682
Berget 3	Karlskrona	28	6	1 554	429	1 983
Disponenten 10	Osby	13	-	903	-	903
Disponenten 14	Osby	4	-	252	-	252
Klockaren 5	Osby	7	-	475	-	475
Klockaren 10	Osby	21	-	1 617	-	1 617
Skogvaktaren 7	Osby	6	-	378	-	378
Väktaren 1	Osby	6	-	378	-	378
Väktaren 3	Osby	9	-	652	-	652
Predikanten 1	Osby	32	10	2 209	1 535	3 744
Gambleby 31	Osby	1	-	98	-	98
Bokhandlaren 4	Eslöv	20	3	1 356	1 127	2 483
Bokhandlaren 5	Eslöv	16	2	942	561	1 503
Ekorren 4	Eslöv	24	-	1 239	-	1 239
Engelen 5	Borgholm	16	4	1 416	363	1 779
		258	29	17 990	4 207	22 197

REGIONSFÖRDELNING AV BESTÅNDET (KVM)

Laholm	4 713	21 %
Borgholm	1 779	8 %
Eslöv	5 225	24 %
Karlskrona	1 983	9 %
Osby	8 497	38 %
	22 197	100 %

BESTÅNDET, TOTAL

Överskottsgrad	55,3 %
Antal förvaltningsfastigheter	16 st
Uthyrningsbar yta	22 197 kvm
Belåningsgrad	63,4 %

DEFINITIONER

Driftnetto

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader och fastighets-skatt. Driftnetto mäter fastigheternas överskott från fastighetsverk-samheten, och är ett nyckeltal som används för intern lönsamhets-uppföljning.

Överskottsgrad

Driftnetto i relation till hyresintäkter, nyckeltalet ger en indikation på lönsamheten från kärnverksamheten, vilket används för intern lönsamhetsanalys.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i relation till fastigheternas bokförda värde. Ger indikation på om fonden har en belåningsgrad som överens-stämmer med prospektets riktlinjer.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt och orealiserade värdeförändringar.

Kassaflöde

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

Genomsnittlig ränta på fastighetslån

Fastighetslånenes genomsnittliga ränta per bokslutsdagen.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen. Analys av det finansiella nyckeltalet soliditet syftar till att bedöma ett företags be-talningsförmåga på lång sikt. Man brukar använda begreppet soliditet för att visa hur stor andel av företagets tillgångar som finansierats med eget kapital.

Antal aktier

Beräkning av resultat och NAV per aktie utgår från aktuellt mark-nadsvärde och efter fondavgifter. Genomsnittligt antal aktier beräk-nas på antal aktier vid periodens början och vid dess slut dividerat med två.

ÖVERSIKTLIG GRANSKNING

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinfor-mationen i sammandrag (delårsrapporten) för Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ) per den 30 juni 2017 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisnings-frågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inrikt-ning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed

i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrap-porten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 20 juli 2017
KPMG AB



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

SVENSKA BOSTADSFONDEN 14

Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ)
Birger Jarlsgatan 41A, 111 45 Stockholm

Tel. 08 - 667 10 50 | Fax. 08 - 667 10 40,
www.svenskabostadsfonden.se/sbf14 | sbf14@svenskabostadsfonden.se