

Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ)

Halvårsrapport 2018 06 30

Halvårsrapporten omfattar perioden 1 januari till 30 juni 2018.

- * Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 441 400 KSEK (253 164).
- * Hyresintäkterna uppgick till 15 279 KSEK (7 877).
- * Driftnettot uppgick till 7 060 KSEK (4 356).
- * Periodens resultat efter skatt uppgick till -141 KSEK (576).
- * NAV per A-aktie 50 256 kronor (49 679).
- * Utdelning med 1 000 kronor per A-aktie enligt stämmobeslut.
- * Resultat per A-aktie -29,73 kronor, (238).
- * Samtliga värden i jämförelse med perioden 1 januari till 30 juni 2017.

Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ)

Om Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ)

Allmänt om verksamheten

Svenska Bostadsfonden 14 AB, SBF 14, är ett aktiebolag som utifrån sin fondliknande struktur kategoriseras som en alternativ investeringsfond (AIF) enligt lagen (2013:561) om alternativa investeringsfonder (LAIF) och erbjuder direktinvesteringar i svenska bostadshyresfastigheter. Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 441 400 KSEK (253 164) per den 30 juni 2018.

Per den 30 juni 2018 ägde SBF 14, genom helägda dotterbolag, 22 fastigheter med 379 lägenheter och en totalyta om 32 863 kvm. Fastigheterna är belägna i Borgholm, Eslöv, Huskvarna, Kalmar, Karlskrona, Laholm och Osby.

SBF 14 förvaltas av Svenska Bostadsfonden Management AB, SBM, som står under Finansinspektionen tillsyn. SBM har förvaltat fastighetsfonder sedan 2004 och förvaltar idag, utöver SBF 14, fyra AIF:er som äger cirka 3 800 lägenheter på 22 orter till ett värde motsvarande cirka 3,8 MDR.

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

Sedan den 25 juli 2016 är SBF 14 noterad på NGM Nordic AIF och handlas under kortnamnet SB14 A. Bolaget har sedan starten tillförts cirka 240 miljoner kronor i investerarkapital.

Finansiell information

Hysesintäkterna uppgick till 15 279 KSEK, (7 877) och driftnettot uppgick till 7 060 KSEK, (4 356).

Förvaltningsresultatet uppgick till 592 KSEK (441)

Periodens resultat efter skatt uppgick till -141 KSEK (576)

Resultat per A-aktie -29,73 kronor, (238).

Belåning och säkerheter

Belåning av fastigheterna har gjorts genom SBAB, Laholms Sparbank och Danske Bank.

Belåningsgraden är 61,3 % (63,4%) och den genomsnittliga räntan är 1,35 % (1,33%).

Väsentliga händelser under perioden

Under första halvåret har SBF 14 genomfört en nyemission som är tecknad men ej ännu inbetald.

Inbetalningen för nyemissionen sker under juli månad.

Nyemissionen inbringade totalt 37 638 KSEK.

Under året har Fonden förvärvat tre fastigheter i Huskvarna, med en sammanlagd

uthyrningsbar yta om 7 537 kvm. Förvärven ger helårseffekter på resultatet först 2019.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Som i alla investeringar finns ett antal osäkerhetsmoment att förhålla sig till. En viktig uppgift är att hålla bostäder och lokaler varaktigt uthyrda till bra hyresgäster, d.v.s. att minimera vakanserna.

Den stora bostadsbristen och den reglerade hyresmarknaden för bostäder 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.

Bankernas intresse av att låna ut påverkas av konjunktur, ränteläge och värderingar av fastigheterna.

Genom SBM, i egenskap av anlita AIF-förvaltare, har SBF 14 avtal med SBM som tillsätter erforderliga resurser för att följa detta och minimera dessa risker inom de anvisningar som finns antagna i gällande prospekt och som också regelbundet följs upp i rapporter till Finansinspektionen. Samtliga fastigheter värderas regelbundet av oberoende värderare, för att löpande kunna ha en god och objektiv uppfattning av tillgångarnas, och därmed, delägarnas marknadsvärde på sina investeringar.

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.

Nya och ändrade standarder och tolkningar under 2018

Följande nya och ändrade standarder och tolkningar som kan påverka koncernen

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

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och Värdering från och med första januari 2018.

Standarden innebär nya principer för klassificering av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och kreditreserveringar.

Då SBF 14 inte har några derivat och utifrån de försumbart små kreditförluster som SBF 14 har haft har Företagsledningen utefter analys gjort bedömningen att de nya principerna inte får någon väsentlig påverkan på SBF 14 redovisning.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ersätter från och med första januari 2018 IAS 18 Intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal och IFRIC 13 Kundlojalitetsprogram. Standarden innebär att redovisningen ska delas upp i två delar, hyresintäkter och serviceintäkter.

Då SBF 14 intäkter nästan uteslutande består av hyresintäkter från bostadslägenheter där ingen separat debitering görs utav andra komponenter än den avtalade hyran, förväntas inte ikraftträdandet av IFRS 15 ge några väsentliga effekter för den finansiella rapporteringen för SBF 14.

IFRS 16 ska tillämpas från den 1 januari 2019 och kommer att ersätta IAS 17.

Den nya standarden omfattar regler för såväl leasegivare som leasetagare.

Företagsledningen har påbörjat analys om den nya standarden kommer medföra några konsekvenser för SBF 14.

Då SBF 14 inte har ingått några leasingavtal förväntas inte IFRS medföra någon effekt för SBF 14 finansiella rapportering.

Händelser efter periodens utgång

Hela emissionsbeloppet om 37 638 KSEK, för nyemissionen som tecknades under första halvåret, har erhållits till fullo och emissionen registrerades hos Bolagsverket i juli.

Den 20 augusti har styrelsen fattat beslut om att, enligt bemyndigande, genomföra nyemission omfattande högst 1 163 aktier av serie A till en emissionskurs om 51 500 SEK per aktie, med teckningstid den 1 till den 26 oktober 2018. Villkor och tidsplan för emissionen offentliggjordes den 20 augusti genom pressmeddelande, som finns tillgängligt på Bolagets hemsida www.sbf14.se.

Kommande information

Bokslutskommuniké 2018 2019-02-28

Frågor besvaras av Lars Swahn telefon 08 667 10 50

Stockholm den 31 augusti 2018

Svenska Bostadsfonden 14 AB (Publ)

Per-Åke Eliasson
Styrelseordförande

Johan Grevelius
Styrelseledamot

Lars Swahn
Ledamot/VD

Nyckeltal

	2018 1/1-30/6	2017 1/1-30/6	2017 1/1 - 31/12	2017 1/7 - 31/12
Omsättning	15 279	7 877	19 087	11 210
Driftnetto	7 060	4 356	8 655	4 299
Överskottsgrad; %	46,2%	55,3%	45,3%	38,3%
Soliditet %	45,9%	52,2%	49,7%	

Ränte - & kapitalbindning

Kapitalbindning per Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 441 400 KSEK (253 164).

Bank	Lånebelopp	Andel
Danske Bank	151 570	56,0%
Laholms Sparbank	3 835	1,4%
SBAB	115 320	42,6%
Summa	270 725	100,0%

Kapitalbindningstid

Förfalltidpunkt	Lånebelopp	Andel
2: halvåret 2018	18 154	6,7%
1: halvåret 2019	0	0,0%
2: halvåret 2019	44 254	16,3%
1: halvåret 2020	70 452	26,0%
2: halvåret 2020	22 545	8,3%
1: halvåret 2021	115 320	42,6%
Summa	270 725	100,0%

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 2,2 (2,2) år.

	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31	2016-12-31
Genomsnittlig räntesats	1,43%	1,38%	1,43%	1,33%
Belåningsgrad	61,3%	63,4%	61,2%	64,6%

	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31	2016-12-31
Antal förvaltningsfastigheter	22	16	19	11
Uthyrningsbar yta/kvm	32 863	22 197	25 326	14 307

Förvärv och investeringar (jan-jun 2018)

Perioden 1 januari till 30 juni 2018

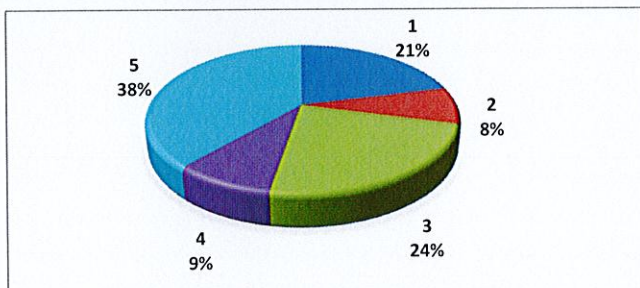
Fastighet	Kommun	Antal		Uthyrningsbar yta kvm		
		lägenheter	lokaler	Bostäder	Lokaler	Totalt
Rosengård 15	Huskvarna	12	3	933	782	1 715
Rosengård 16	Huskvarna	11	2	1 116	577	1 693
Rustmästaren 3	Huskvarna	53		4 130		4 130

Summa perioden 1/1 till 30/6-2018		76	5	6 178	1 359	7 537
--	--	-----------	----------	--------------	--------------	--------------

Fastighetsbeståndet

Fastighet	Kommun	Antal		Uthyrningsbar yta kvm		
		lägenheter	lokaler	Bostäder	Lokaler	Totalt
Rådisan	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
Vaktaren 1	Osby	6	-	378	-	378
Vaktaren 3	Osby	9	-	652	-	652
Predikanten 1	Osby	32	10	2 209	1 535	3 744
Gamleby 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
Svärdsliljan 7	Kalmar	14		773	97	870
Brisen 1	Karlskrona	17	1	1 159	30	1 189
Viborg 27	Karlskrona	14	2	951	119	1 070
Rosengård 15	Huskvarna	12	3	933	782	1 715
Rosengård 16	Huskvarna	11	2	1 116	577	1 693
Rustmästaren 3	Huskvarna	53		4 130		4 130
		379	37	27 051	5 812	32 863

Regionsfördelning av beståndet



Kommun	Yta (kvm)	Procent
Laholm	4 713	14%
Borgholm	1 779	5%
Eslöv	5 225	16%
Karlskrona	4 249	13%
Kalmar	863	3%
Osby	8 497	26%
Huskvarna	7 537	23%
Summa	32 863	100%

Definitioner

Den övergripande nyttan med nedanstående nyckeltal, är att vi vill ge våra nuvarande och kommande investerare en ökad förståelse av verksamheten ställning och utveckling.

Driftnetto

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

Överskottsgrad

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

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i relation till fastigheternas marknadsvärde.

Ger indikation på om fonden behöver sätta mer kapital i arbete eller om vi ligger i nivå med vad som angetts i prospektet.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt och orealiserade värdetförändringar.

Nyckeltalet ger framför allt en bra bild över Fondens resultat när samtliga omkostnader är medtagna och används till benchmarking och uppföljning över tid.

Kassaflöde

Förvaltningsresultat minus betald skatt, justerat för poster som inte ingår i kassaflödet och efter förändringar av rörelsekapitalet.

Kassaflöde är ett företags inbetalningar och utbetalningar under en tidsperiod, gemensamt kallade betalningsströmmar.

Genomsnittlig ränta på fastighetslån

Fastighetslånens genomsnittliga ränta per bokslutsdagen.

Nyckeltalet ger en bra bild över Fondens kostnader för sin kapitalförsörjning.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

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

Genomsnittligt antal aktier

Beräkningen är gjord utifrån, IB antal aktier och därefter har antal aktier i respektive emission viktats utifrån antal dagar mellan likviddatum och balansdagen.

Rapport över totalresultat, koncernen

	<u>2018-01-01</u> <u>2018-06-30</u>	<u>2017-01-01</u> <u>2017-06-30</u>	<u>2017-01-01</u> <u>2017-12-31</u>
Belopp i KSEK			
Hysesintäkter	15 279	7 877	19 087
Fastighetskostnader	-8 219	-3 521	-10 432
Driftnetto	7 060	4 356	8 655
Central administration	-3 313	-2 248	-4 726
Finansiella intäkter	20	16	44
Finansiella kostnader	-3 175	-1 683	-4 113
Förvaltningsresultat	592	441	-140
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-940	135	5 825
Resultat före skatt	-348	576	5 685
Skatt på periodens resultat	207	0	144
Periodens resultat	-141	576	5 829
Övrigt totalresultat	0	0	0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-141	576	5 829
Resultat per stamaktie före utspädning, kr *	Not 1		466,32 kr
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr *			466,32 kr
Genomsnittligt antal stamaktier, st	2 500	2 500	2 500
Resultat per A-aktie före utspädning, kr *	Not 1	238	1 662,88 kr
Resultat per A-aktie efter utspädning, kr *		238	1 662,88 kr
Antal A-aktier vid periodens slut, st	4 004	3 602	4 004
Genomsnittligt antal A-aktier, st	Not 2	2 500	2 804

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

Rapport över koncernens finansiella ställning2018-06-302017-06-302017-12-31

Belopp i (KSEK)

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar**

Förvaltningsfastigheter	Not 3	441 401	253 164	322 118
Långfristiga fordringar		16 850	12 394	18 014
Uppskjutna skattefordringar		94	94	94
Summa anläggningstillgångar		458 345	265 652	340 226

Omsättningstillgångar

Kundfordringar		43	95	0
Fordringar hos koncernföretag		0	0	0
Skattefordran		74	105	49
Övriga fordringar		38 157	47 430	186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 616	3 082	314
		41 890	50 712	549

Kortfristiga placeringar		67	1 354	21 067
Likvida medel		20 195	28 085	53 784

Summa omsättningstillgångar **62 152** **80 151** **75 400**

SUMMA TILLGÅNGAR **520 497** **345 803** **415 626**

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**

Aktiekapital		1 301	1 220	1 301
Övrigt tillskjutet kapital		198 973	131 542	201 647
Tecknat ej registrerat aktiekapital		37 638	47 430	0
Balanserat resultat inkl. periodens resultat		902	479	3 431
Summa Eget kapital		238 814	180 671	206 379

Skulder**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut		270 725	159 610	137 473
Övriga långfristiga skulder		506	662	506
Summa långfristiga skulder		271 231	160 272	137 979

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		0	895	59 208
Leverantörsskulder		2 916	603	3 458
Skulder till koncernföretag		1 606	255	2 418
Skatteskulder		7	0	308
Övriga skulder		0	360	752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 923	2 747	5 124
Summa kortfristiga skulder		10 452	4 860	71 268

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **520 497** **345 803** **415 626**

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

Belopp i KSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
				hänförligt till moderföretagets ägare
Ingående eget kapital 2017-01-01	749	60 870	-97	61 522
Totalresultat 1 januari - 31 december 2017			5 829	5 829
Transaktioner med ägare				
Nyemission	552	139 696		140 248
Emissionskostnader		-1 220		-1 220
Utdelning				0
Eget kapital 2017-12-31	1 301	199 346	5 732	206 379
Ingående eget kapital 2018-01-01	1 301	199 346	5 732	206 379
Totalresultat 1 januari - 30 juni 2018			-141	-141
Transaktioner med ägare				0
Nyemission pågående		37 638		37 638
Emissionskostnader		-373		-373
Utdelning			-4 689	-4 689
Eget kapital 2018-06-30	1 301	236 611	902	238 814

Rapport över kassaflöde, koncernen

Belopp i KSEK	<u>2018-01-01</u> <u>2018-06-30</u>	<u>2017-01-01</u> <u>2017-06-30</u>	<u>2017-01-01</u> <u>2017-12-31</u>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-141	576	5 685
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet			
Förändring avsättning	0	-18	0
Orealiserade värdeförändringar	940	-135	-5 825
Övriga poster	1 164	0	2
Betald inkomstskatt	0	0	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 963	423	-138
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar	-4 302	-73	-363
Förändring rörelseskulder	-1 010	-8 183	2 678
Kassaflöde från löpande verksamheten	-3 349	-7 833	2 177
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag	0	-119 630	-42 259
Förvärv av fastigheter	-118 271	0	-138 279
Investering i befintliga fastigheter	-1 951	-169	-1 850
Investering i anläggningsrelaterade fordringar	0	0	-11 950
Avyttring av anläggningsrelaterade fordringar	0	0	0
Investering i kortfristiga placeringar	0	-6 330	-9 043
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-120 222	-126 129	-203 381
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-373	71 593	139 028
Upptagande av lån	74 044	74 062	111 668
Amortering av lån	0	0	-1 430
Utbetald utdelning	-4 689	0	0
Förändring av kortfristiga placeringar	21 000	10 670	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	89 982	156 325	249 266
Periodens kassaflöde	-33 589	22 363	48 062
Likvida medel vid periodens början	53 784	5 722	5 722
Likvida medel vid periodens slut	20 195	28 085	53 784
Erlagda räntor	-2 065	-793	-4 116
Erhållna räntor	20	0	44

Moderbolagets resultaträkning	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>	<u>2017-12-31</u>
Belopp i KSEK			
Övriga externa kostnader	-774	-779	-2 542
Central administration	-648	0	0
Rörelseresultat	-1 422	-779	-2 542
Resultat från andelar i dotterbolag	0	0	790
Finansiella intäkter	20	15	44
Finansiella kostnader	-1 164	-881	-2 074
Resultat efter finansiella poster	-2 566	-1 645	-3 782
Bokslutsdispositioner	0	0	3 334
Resultat före skatt	-2 566	-1 645	-448
Skatt på periodens resultat	0	0	0
Periodens resultat	-2 566	-1 645	-448

Periodens totalresultat är lika med periodens resultat

Moderbolagets balansräkning	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>	<u>2017-12-31</u>
------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Belopp i KSEK

TILLGÅNGAR

Tecknat ej inbetalt kapital	37 638	47 430	0
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	0	0	0
Aktier och andelar i koncernföretag	150	100	150
Fordringar hos koncernföretag	0	113 913	0
Uppskjuten skattefordran	0	0	0
Andra långfristiga fordringar	16 850	12 394	18 014
Summa anläggningstillgångar	17 000	126 407	18 164

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag	182 251	0	122 689
Övriga fordringar	17	47 430	807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	720	372	58
	182 988	47 802	123 554

Kortfristiga placeringar	67	24	21 067
Kassa och Bank	160	4 683	40 232
	227	4 707	61 299

Summa omsättningstillgångar	183 215	52 509	184 853
------------------------------------	----------------	---------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR	237 853	226 346	203 017
-------------------------	----------------	----------------	----------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	1 301	1 034	1 301
Tecknat ej registrerat aktiekapital	37 638	47 340	0

Fritt eget kapital

Överkursfond	201 647	133 066	201 647
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resul	-11 098	-3 087	-3 319
Summa eget kapital	229 488	178 353	199 629

Skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	333	191	456
Skulder till koncernföretag	7 418	0	2 418
Övriga skulder	17	0	17
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	597	282	497
Summa kortfristiga skulder	8 365	473	3 388

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	237 853	178 826	203 017
---------------------------------------	----------------	----------------	----------------

NOTER

Not 1 Resultat per aktie

Vinstdelningsunderlaget fördelas på Stam- resp. A-aktier enligt nedan

	2018-06	2017	2016
Resultat efter skatt (Ksek)	-141	5 829	-97
Tröskelvärde (statsskuldsväxel 90dgr)			
Kvar att vinstdela	-141	5 829	-97
80% till A-aktieägare	-141	4 663	-97
100% av tröskelvärdet			
S:a hänförligt till A-aktieägare	-141	4 663	-97
Resultat per genomsnittligt antal A-aktie, kronor	-29,73	1 662,88	-77,97
Resultat per genomsnittligt antal Stamaktie, kronor	0,00	466,32	0,00

Tröskelvärdet är lika med resultat efter skatt, multiplicerat med den genomsnittliga räntesatsen för Statsskuldsväxel 90dgr under året, beloppet kan dock aldrig bli negativt.

I de fall som tröskelvärdet är positivt, så tillfaller hela beloppet upp till tröskelvärdet A-aktieägarna och resterande belopp delas 80/20 mellan A-aktieägare och stamaktieägarna.

Genomsnittlig räntesats för Statsskuldsväxel 90 dgr under resp. år.

Not 2 Genomsnittligt antal aktier

	Beräkning av snitt för helåret 2017				
	IB	Emission			UB
		mar-17	jul-17	dec-17	
A-aktier	1 244	1 428	930	402	4 004
Stamaktier	2 500				2 500
Total antal aktier	3 744	1 213	321	26	6 504
Snitt A-aktier	1 244	1 213	321	26	2 804
Snitt Stamaktier	2 500				2 500

	Beräkning av snitt för första halvåret 2018			
	IB 201801	Emission ej slutförd 180630		UB 180630
			dec-17	
A-aktier	4 004		738	4 742
Stamaktier	2 500			2 500
Total antal aktier	6 504			7 242
Snitt A-aktier	4 004		738	4 742
Snitt Stamaktier	2 500			2 500

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

Not 3 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande

	2018	2017
Bokfört värde vid periodens början	322 118	133 905
Förvärv	118 271	181 700
Investeringar i befintliga fastigheter	1 951	688
Värdeförändring	-940	5 825
Bokfört värde vid periodens slut	441 400	322 118