

Sydsvenska Hem AB (publ)

Delårsrapport juli 2018 – mars 2019





TREDJE KVARTALET JANUARI – MARS 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 11 284 tkr (11 280)
- Driftnettot under perioden uppgick till 8 215 tkr (7 152)
- Periodens resultat uppgick till 4 616 tkr (3 515)

NIO MÅNADER JULI 2018 – MARS 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 33 902 tkr (33 117)
- Driftnettot under perioden uppgick till 25 747 tkr (25 400)
- Periodens resultat uppgick till 17 566 tkr (22 031)

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Verksamheten har under perioden fortsatt i oförändrad riktning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Inga väsentliga händelser har inträffat under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

SYDSVENSKA HEM AB (PUBL) I KORTHET

Sydsvenska Hem AB (publ), med organisationsnummer 559038–4177, är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger fem fastigheter i västra Skåne. Bolaget bildades i december 2015 och förvaltar idag en fastighetsportfölj med huvudsakligen hyresrätter och offentliga hyresgäster. Beståndet omfattar ca 22 000 kvm och är idag nästintill fullt uthyrt.

Bolagets VD är Johan Åskogh och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Jan 2019- mar 2019	Jan 2018- mar 2018	Jul 2018- mar 2019	Jul 2017- mar 2018
Hyresintäkter	11 284	11 280	33 902	33 117
Driftnettot	8 215	7 152	25 747	25 400
Förvaltningsresultat	5 171	4 088	15 194	15 537
Resultat per aktie, kr	1,9	1,5	7,3	9,2
Marknadsvärde fastigheten	749 800	739 100	749 800	739 100
Antal utestående aktier, st	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000
Avkastning på eget kapital, %	7,6	6,0	9,5	12,5
Belåningsgrad, %	67,3	68,2	67,3	68,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,5	2,9	2,9
Soliditet, %	31,3	30,6	31,3	30,6
Skuldsättningsgrad, ggr	2,2	2,3	2,2	2,3
Överskottsgrad, %	72,8	63,4	75,9	76,7
EPRA NAV per aktie, kr	109,4	104,1	109,4	104,1
Fastigheternas direktavkastning, %	4,4	3,9	4,6	4,6



FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet fortsätter i oförändrad omfattning med ett fullt uthyrt fastighetsbestånd.

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderas av extern värderare två gånger per år, vid hel- och halvårsskiftet. Det verkliga värdet per 2019-03-31 är 749 800 (739 100). Ny fastighetsvärdering kommer att ske 2019-06-30 för bolagets fastighetsbestånd.

FINANSIERING

Koncernen har lån hos SBAB Bank AB (publ) med en viktad fast ränta om 2,13 %. Lånet löper fram till 2021-03-19. Ingen amortering sker. Räntekostnader under räkenskapsårets första nio månader uppgick till 8 133 tkr (8 093).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Sydsvenska Hem AB (publ) hade vid periodens utgång 399 (329) aktieägare.

Årsstämman 2018 beslutade om en utdelning på 7,6 kr (7,5) per aktie, vilket utgör en total utdelning om 18 240 tkr (18 000). Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter. Avstämningsdagar för betalning av utdelning har varit den 4 oktober, 28 december 2018 och 29 mars 2019 samt kommer att vara 28 juni 2019.

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB.

Transaktioner med närstående

Bolaget har inte haft några transaktioner med närstående under perioden med undantag för en koncernintern förvaltningsavgift och utdelning från dotterbolaget till moderbolaget.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal.

Koncernen löper även risk till följd av yttre ej påverkbara faktorer såsom väderförhållanden som kan medföra ökade mediakostnader eller ej planerade reparationsåtgärder. Det föreligger även risk för värdeförändringar på fastigheterna på grund av såväl förändrade kassaflöden som förändringar i avkastningskraven.

Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfastigheterna 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.

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. Det justerade förslaget presenterades för riksdagen i april 2018 och trädde i kraft 1 januari 2019. De nya ränteavdragsbegränsningarna kommer ha en liten påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan 2019- mar 2019	Jan 2018- mar 2018	Jul 2018- mar 2019	Jul 2017- mar 2018
Hysesintäkter	11 284	11 280	33 902	33 117
Drift- och underhållskostnader ¹	-2 691	-2 985	-7 199	-6 423
Fastighetsskatt	-378	-1 143	-956	-1 294
Driftnetto	8 215	7 152	25 747	25 400
Administrationskostnader ²	-344	-349	-2 428	-1 772
Finansiella intäkter	-	3	29	6
Finansiella kostnader	-2 700	-2 718	-8 154	-8 097
Förvaltningsresultat	5 171	4 088	15 194	15 537
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	-	-	5 333	12 978
Resultat före skatt	5 171	4 088	20 527	28 515
Skatt	-555	-573	-2 961	-6 484
Periodens resultat	4 616	3 515	17 566	22 031
Resultat per aktie, kr	1,9	1,5	7,3	9,2
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 400	2 400	2 400	2 400

¹ För perioden jul 2018- dec 2018 har bolaget Drift och underhållskostnader av engångskaraktär om ca 500 tkr.

² För perioden jul 2018- dec 2018 har bolaget administrationskostnader av engångskaraktär om ca 450 tkr.



BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 mar 2019	30 jun 2018
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	749 800	744 200
Summa anläggningstillgångar	749 800	744 200
Kundfordringar	145	69
Övriga kortfristiga fordringar	1 342	1 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 420	1 347
Likvida medel	34 761	33 633
Summa omsättningstillgångar	37 668	36 471
SUMMA TILLGÅNGAR	787 468	780 671
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	246 678	247 352
Totalt eget kapital	246 678	247 352
Upplåning	503 991	503 880
Depositioner	89	89
Uppskjutna skatteskulder	15 956	12 924
Summa långfristiga skulder	520 036	516 893
Leverantörsskulder	753	528
Aktuella skatteskulder	1 037	4 055
Övriga kortfristiga skulder	9 339	4 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 625	7 275
Summa kortfristiga skulder	20 754	16 426
Summa skulder	540 790	533 319
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	787 468	780 671



KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan 2019- mar 2019	Jan 2018- mar 2018	Jul 2018- mar 2019	Jul 2017- mar 2018
Förvaltningsresultat	5 171	4 088	15 194	15 537
Ej kassaflödespåverkande poster				
Finansiella poster	38		115	
Betald skatt	-184	1 018	-2 947	1 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	5 025	5 106	12 362	16 555
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning/minskning av kundfordringar	168	-	-76	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-483	-257	7	1
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-905	-1 110	225	-1 381
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	4 005	384	2 483	731
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 810	4 123	15 001	15 906
Investeringsverksamheten				
Förvärv av byggnadsinventarier	-	-	-267	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-	-267	-
Finansieringsverksamhet				
Utdelning	-4 560	-4 488	-13 608	-12 888
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 560	-4 488	-16 608	-12 888
Periodens kassaflöde	3 250	-365	1 128	3 018
Likvida medel vid periodens början	31 511	34 295	33 633	30 912
Likvida medel vid periodens slut	34 761	33 930	34 761	33 930



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jan 2019- mar 2019	Jan 2018- mar 2018	Jul 2018- mar 2019	Jul 2017- mar 2018
Nettoomsättning	144	144	431	431
Administrationskostnader	-537	-467	-2 154	-1387
Rörelseresultat	-393	-323	-1 723	-956
Finansiella intäkter	-	-	-	-
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	15 100
Resultat före skatt	-393	-323	1 723	14 144
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-393	-323	1 723	14 144

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 mar 2019	30 jun 2018
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	235 015	235 015
Summa anläggningstillgångar	235 015	235 015
Fordringar hos koncernföretag	-	93
Övriga kortfristiga fordringar	1 341	1 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	278	100
Summa omsättningstillgångar	1 619	1 614
Likvida medel	72	2 485
SUMMA TILLGÅNGAR	236 706	239 114
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	2 400	2 400
Fritt eget kapital	207 540	227 503
Eget kapital	209 940	229 903
Leverantörsskulder	-	41
Skatteskulder	-	455
Skulder till koncernföretag	17 363	3 895
Övriga kortfristiga skulder	9 120	4 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	283	332
Summa kortfristiga skulder	26 766	9 211
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	236 706	239 114



ALLMÄN INFORMATION

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Sydsvenska Hem AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se Sydsvenska Hem AB (publ) årsredovisning 2017/2018, sidorna 12-16.

IFRS 16 Leasing ersätter från och med 1 januari 2019 IAS 17 Leasingavtal med tillhörande tolkningsuttalanden. Den nya standarden innebär att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal i balansräkningen, med undantag för avtal som är kortare än tolv månader och/eller avser mindre belopp. Sydsvenska Hem tillämpar den nya standarden från och med den 1 juli 2019.

Sydsvenska Hem har under året genomfört en analys av vilka effekter den nya standarden förväntas få på redovisningen av koncernens leasingavtal. En del av analysen har varit att identifiera samtliga leasingavtal. Sydsvenska Hem har identifierat i huvudsak ett tomträttsavtal som väsentligt avtal där Sydsvenska Hem är leasetagare. För Sydsvenska Hem bedöms den största effekten på balansräkningen avse detta tomträttsavtal. I resultaträkningen kommer tomträttsavgälder inte längre att redovisas som driftskostnad utan som räntekostnad.

Sydsvenska Hem har valt att följa lättnadsreglerna och kommer att redovisa återstående leasingbetalningar diskonterade med bolagets marginella låneränta per 1 juli 2019 som leasingkulld.

Sydsvenska Hem kommer att redovisa tillgångar till

skuldens värde, varför det inte uppstår någon uppskjuten skatt och det blir heller inte någon påverkan på koncernens egna kapital. I resultaträkningen kommer leasingavgifter framöver att redovisas som avskrivning och räntekostnad, vilket kommer att innebära ett förbättrat driftsöverskott samt ett försämrat finansnetto.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: halvårsrapporten, bokslutskommunikén, årsredovisningen samt två delårsrapporter.

REVISION

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader.

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital.

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

EPRA NAV per aktie

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier.

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader dividerat med fastigheternas marknadsvärde.



STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Delårsrapporten för Sydsvenska Hem AB (publ) godkändes av styrelsen den 28 maj 2019.

Stockholm den 28 maj 2019
Sydsvenska Hem AB (publ)
Org.nr: 559038-4177

Karl Runeberg
Styrelseordförande

Robert Swartling
Styrelseledamot

Katarina Reigo
Styrelseledamot

Andreas Morfiadakis
Styrelseledamot

Johan Åskogh
Verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i detta pressmeddelande är sådan information som Sydsvenska Hem AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 28 maj 2019.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2019-08-28 Bokslutskommuniké
2019-10-01 Årsstämma

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Johan Åskogh, VD
Mail: johan.askogh@paretosec.com
Tel: + 46 8 402 53 81

Sydsvenska Hem AB (publ)
c/o Pareto Business Management AB
Box 7415
103 91 Stockholm, Sweden
Organisationsnummer: 559038-4177
Hemsida: www.sydsvenskahem.se