

Sydsvenska Hem AB (publ)

Bokslutskommuniké juli 2019 – december 2019



Sydsvenska Hem



ANDRA KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 11 382 tkr (11 670 tkr)
- Driftnettot under perioden uppgick till 8 500 tkr (9 085 tkr)
- Periodens resultat uppgick till 6 738 tkr (8 981 tkr).

HALVÅRET JULI 2019 – DECEMBER 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 22 491 tkr (22 618 tkr)
- Driftnettot under perioden uppgick till 17 185 tkr (17 532 tkr)
- Periodens resultat uppgick till 10 156 tkr (12 949 tkr).

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Verksamheten har under perioden fortsatt med oförändrad inriktning och omfattning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

På årsstämman den 1 oktober valdes Lars Linzander och Robert Wadén in som nya styrelseledamöter. Lars Linzander valdes till styrelsens ordförande. Karl Runeberg, Andreas Morfiadakis och Katarina Reigo avböjde omval. Bolaget inklusive dotterbolag har under perioden bytt räkenskapsår från brutet till kalenderår, dvs. från 1/7–30/6 till 1/1–31/12.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

SYDSVENSKA HEM 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 NYCELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Okt 2019 - dec 2019	Okt 2018 - dec 2018	Jul 2019 - dec 2019	Jul 2018 - dec 2018
Nettoomsättning	11 382	11 670	22 491	22 618
Driftnetto	8 500	9 085	17 185	17 532
Förvaltningsresultat	4 843	5 429	9 905	10 023
Marknadsvärde fastigheten	761 600	749 800	761 600	749 800
Antal utestående aktier, st	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000
Resultat per aktie, kr	2,8	3,7	4,2	5,4
Avkastning på eget kapital, %	10,4	14,6	7,9	10,6
Belåningsgrad, %	66,2	67,2	66,2	67,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,0	2,9	2,8
Soliditet, %	31,6	30,9	31,6	30,9
Överskottsgrad, %	74,7	77,8	76,4	77,5
EPRA NAV per aktie, kr	115,2	107,2	115,2	107,2
Fastigheternas direktavkastning, %	4,5	4,8	4,5	4,7



FINANSIELL UTVECKLING

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

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderas vid två tillfällen årligen per 0630 och per 1231 av en extern värderare. Marknadsvärdet uppgår per den 31 december 2019 till 761 600 tkr (749 800), värdeförändringen för räkenskapsåret är 2 795 tkr och bokförs som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen.

FINANSIERING

Totalt har koncernen upptagit lån om 504 300 (504 300) tkr i extern finansiering från SBAB. Räntekostnader uppgår till -5 454 tkr (-5 433) för perioden och ingen amortering sker. Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda för perioden.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 474 (396) aktieägare.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen lämnar förslag på utdelning till årsstämman om 1,9 kr per aktie per kvartal. Detta innebär 7,6 kr per aktie för nästkommande år.

Vidare föreslår styrelsen att avstämningsdagarna för betalning av utdelningen blir den 27 mars 2020 med förväntad utbetalningsdag den 1 april 2020, den 30 juni 2020 med förväntad utbetalningsdag den 3 juli 2020, den 30 september 2020 med förväntad utbetalningsdag den 5 oktober 2020 och 30 december 2020 med förväntad utbetalningsdag den 7 januari 2021.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (Kr)

Fritt eget kapital	200 142 947
Periodens resultat	-350
	<hr/>
	200 142 597

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att (Kr)

till aktieägarna utdelas	18 240 000
i ny räkning balanseras	181 902 597
	<hr/>
	200 142 597

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. 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.

Den 1 januari 2019 trädde de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar i kraft. De nya reglerna innebär att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av. Dessutom sänks bolagsskatten i två steg, först till 21,4% under 2019 och 2020 och sedan till 20,6% från och med 2021. De nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningarna har haft en påverkan på periodens resultat och har inneburit att koncernen betalat ca 180 tkr mer i skatt.



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Okt 2019 - dec 2019	Okt 2018 - dec 2018	Jul 2019 - dec 2019	Jul 2018- dec 2018
Hysesintäkter	11 382	11 670	22 491	22 618
Drift- och underhållskostnader	-2 610	-2 296	-4 768	-4 508
Fastighetsskatt	-272	-289	-538	-578
Driftnetto	8 500	9 085	17 185	17 532
Administrationskostnader ¹	-765	-916	-1 628	-2 084
Finansiella intäkter	4	25	4	29
Finansiella kostnader	-2 896	-2 765	-5 656	-5 454
Förvaltningsresultat	4 843	5 429	9 905	10 023
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	2 800	5 332	2 795	5 332
Resultat före skatt	7 643	10 761	12 700	15 355
Skatt	-905	-1 780	-2 544	-2 406
Periodens resultat	6 738	8 981	10 156	12 949
Resultat per aktie, SEK	2,8	3,7	4,2	5,4
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 400	2 400	2 400	2 400

¹För perioden jul 2018-dec 2018 har bolaget administrationskostnader av engångskaraktär om ca 450 tkr.



BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2019	30 jun 2019
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	761 600	758 800
Nyttjanderättstillgångar	17 033	-
Summa anläggningstillgångar	778 633	758 800
Kundfordringar	274	64
Övriga kortfristiga fordringar	2 532	1 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 393	982
Likvida medel	28 525	32 909
Summa omsättningstillgångar	32 724	35 254
SUMMA TILLGÅNGAR	811 357	794 054
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	256 394	255 358
Totalt eget kapital	256 394	255 358
Upplåning	504 115	504 029
Långfristig leasingkuld	17 033	-
Depositioner	91	90
Uppskjutna skatteskulder	19 972	18 436
Summa långfristiga skulder	541 210	522 555
Leverantörsskulder	1 482	1 385
Aktuella skatteskulder	393	2 519
Övriga kortfristiga skulder	4 560	4 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 318	7 658
Summa kortfristiga skulder	13 753	16 141
Summa skulder	555 261	538 696
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	811 357	794 054



KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Okt 2019 - dec 2019	Okt 2018 - dec 2018	Jul 2019 - dec 2019	Jul 2018- dec 2018
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	4 843	5 429	9 905	10 023
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet:				
<i>Finansiella poster</i>	-37	33	-	70
Betald skatt	-544	-344	-3 048	-2 762
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	4 262	5 118	6 857	7 331
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-1 021	240	-1 854	246
Ökning/minskning av leverantörsskulder	26	315	97	1 130
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	518	-3 832	-359	-1 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 785	1 841	4 741	7 193
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	-5	-	-5	-
Förvärv av byggnadsinventarier	-	-267	-	-267
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5	-267	-5	-267
Finansieringsverksamhet				
Utdelning	-4 560	-4 560	-9 120	-9 048
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 560	-4 560	-9 120	-9 048
Periodens kassaflöde	-780	-2 986	-4 384	-2 122
Likvida medel vid periodens början	29 305	34 497	32 909	33 633
Likvida medel vid periodens slut	28 525	31 511	28 525	31 511



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Okt 2019 - dec 2019	Okt 2018 - dec 2018	Jul 2019 - dec 2019	Jul 2018- dec 2018
Nettoomsättning	143	143	287	287
Administrationskostnader	-612	-621	-1 153	-1 617
Rörelseresultat	-469	-478	-866	-1 330
<i>Bokslutsdispositioner</i>				
Koncernbidrag	865	-	866	-
Resultat före skatt	396	-478	-	-1 330
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	396	-478	-	-

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2019	30 jun 2019
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	235 015	235 015
Summa anläggningstillgångar	235 015	235 015
Övriga kortfristiga fordringar	1 602	1 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	203	65
Summa omsättningstillgångar	1 805	1 406
Likvida medel	5 383	4 797
SUMMA TILLGÅNGAR	242 203	241 218
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	2 400	2 400
Fritt eget kapital	200 143	209 263
Eget kapital	202 543	211 663
Leverantörsskulder	323	39
Skulder till koncernföretag	34 662	24 529
Övriga kortfristiga skulder	4 560	4 560
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	114	427
Summa kortfristiga skulder	39 660	29 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	242 203	241 218



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.

IFRS 16 Leasing tillämpas från 1 juli 2019 och ersätter IAS 17. Enligt den nya standarden ska samtliga leasingkontrakt balansföras med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. I egenskap av leasetagare har Sydsvenska Hem gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid ett tomträttsavtal identifierades som det enda. Sydsvenska Hem redovisar per 31 december 2019 tomträttsavtal motsvarande 17 033 tkr som tillgång och en motsvarande skuldpost. Tomträttsavgälden kopplade till detta avtal, som tidigare redovisats inom driftnettot, redovisas som finansiella kostnader inom finansnettot. Kostnaderna för 2019 uppgår till 350 tkr.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna delårsrapport motsvarar de som anges i årsredovisningen 2019, sidorna 12–16.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: halvårsrapporten, bokslutskommuniké, årsredovisning samt två delårsrapporter.

För fullständiga redovisningsprinciper se koncernens årsredovisning för 2019.

REVISION

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

DEFINITIONER

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med antal utestående aktier

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital

EPRA NAV per aktie

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

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

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.

Bokslutskommuniké för Sydsvenska Hem AB (publ) godkändes av styrelsen den 17 februari 2020.

Stockholm den 17 februari 2020
Sydsvenska Hem AB (publ)
Org.nr: 559038–4177

Lars Linzander
Styrelseordförande

Robert Wadén
Styrelseledamot

Robert Swartling
Styrelseledamot

Johan Åskogh
Verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna bokslutskommuniké är sådan information som Sydsvenska Hem AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 17 februari 2020.

ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma klockan 10:00 den 25 mars 2020. Kallelse publiceras på www.sydsvenskahem.se. Årsredovisning för 2019 finns tillgänglig på bolagets hemsida från den 17 februari 2020. Där framgår fullständiga redovisningsprinciper.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2020-03-25 Årsstämma
2020-05-25 Delårsrapport

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Namn: Johan Åskogh, VD
johan.askogh@paretosec.com
+ 46 (0) 8 402 53 81

Namn: Sara Williamson, IR-kontakt
sara.williamson@paretosec.com
+ 46 (0) 8 402 53 94

Sydsvenska Hem AB (publ)
c/o Pareto Business Management AB
Box 7415
103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559038–4177
www.sydsvenskahem.se