

# Sydsvenska Hem AB (publ)

Delårsrapport januari 2021 – mars 2021





## FÖRSTA KVARTALET JAN – MARS 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 11 580 tkr (11 327)
- Driftnettot för perioden uppgick till 7 429 tkr (7 960)
- Periodens resultat uppgick till -2 811 tkr (2 697).

## VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Ett händelserikt kvartal där bolaget utöver ingåendet av avtal om förvärv har intensifierat renoveringstakten av studentlägenheterna i Ridskolan samt refinansierat verksamhetens lån till fördelaktigare villkor. I övrigt har verksamheten fortsatt i oförändrad riktning.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Sydsvenska Hem AB (publ) har den 12 mars 2021 ingått avtal om förvärv av bolagen Eurocorp No 2 Holding AB, Eurocorp Brågarp AB, AB Redaktören samt Angelicagruppen AB med ett samlat underliggande fastighetsvärde om ca 502 mkr.

Fastigheterna i målbolagen är i huvudsak belägna i sydvästra Skåne och består av samhällsfastigheter, bostäder, handel, industri, kontor samt byggrätter med ett stort inslag av värdeskapande utvecklingsmöjligheter i fastighetsbeståndet. Sammanlagd uthyrningsbar yta uppgår till ca 50 000 kvadratmeter. Vidare tillkommer byggrätter om ca 13 530 BTA, som i huvudsak är avsedda för bostäder, samt obebyggd mark om ca 24 600 kvadratmeter som är avsedd för industri, handel och kontor. Fastigheterna beräknas i dagsläget bidra med ett årligt hyresvärde om ca 32 mkr.

Förvärvet kommer finansieras genom en kvittningsemission av preliminärt 2 897 309 nya aktier i Sydsvenska Hem AB (publ) riktad till säljarna av ovanstående bolag. Emissionen innebär att bolaget tillförs ca 319 miljoner kronor i eget kapital. Tillräde beräknas till den 1 juli 2021.

I mars har bolaget träffat refinansieringsavtal med SBAB som löper från och med 2021-03-09 till och med 2026-03-09, till en viktad ränta om 1,92%. Detta beräknas medföra årliga besparingar av

räntekostnader om ca 1,1 mkr, se ytterligare avsnitt *Finansiering*.

Under perioden har marknadsförhållandena förblivit osäkra till följd av oro för spridning av covid-19. Hittills har det inneburit en negativ effekt på vakansgraden avseende fastigheten Ridskolans studentlägenheter, vars vakansgrad uppgick till ca 17 procent per 31 mars 2021. I övrigt har pandemin inte inneburit en negativ effekt på bolaget, men med den osäkerheten som råder på grund av pandemin medför detta en ökad vaksamhet för att bolaget snabbt ska kunna agera.

Renoveringsprojektet i fastigheten Ridskolan har pågått enligt plan under perioden. Under inledningen av 2021 har 13 lägenheter påbörjats. Därutöver planeras renovering av 40 studentlägenheter under de nästkommande fyra åren. Ridskolans övriga standardlägenheter berörs inte utan sedvanlig renovering utförs som tidigare kontinuerligt och verksamheten fortsätter i oförändrad omfattning.

För Sydsvenska Hems övriga fastigheter är beståndet nästintill fullt uthyrt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Efter periodens slut har renoveringen av ytterligare 13 studentlägenheter slutförts och renovering av 7 har inletts.

## 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 samhällsfastigheter. Beståndet omfattar per 31 mars 2021 ca 22 000 kvm och är nästintill fullt uthyrt.

Bolagets VD är John Malmström 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 2021- mar 2021	Jan 2020- mar 2020
Hysesintäkter	11 580	11 327
Driftnetto	7 429	7 960
Förvaltningsresultat	3 376	4 046
Marknadsvärde fastigheten	764 500	761 600
Antal utestående aktier, st	2 400 000	2 400 000
Resultat per aktie, kr	-1,17	1,12
Avkastning på eget kapital, %	-4,63	4,34
Belåningsgrad, %	65,96	66,22
Räntetäckningsgrad, ggr	2,17	2,55
Soliditet, %	30,19	29,67
Överskottsgrad, %	64,15	70,27
EPRA NRV per aktie, kr	110,45	108,76
Fastigheternas direktavkastning, %	3,89	4,18

### FINANSIELL UTVECKLING

Driftnettot har under perioden minskat med ca 7 % till följd av höjd vakansgrad och ökade löpande underhållskostnader hänförliga till fastigheten Ridskolan 3 samt relativt sett kallare väderlek. Periodens resultat om -2 811 tkr har belastats med kostnader avseende pågående projekt i fastigheten Ridskolan med 2 839 tkr. Lägenhetsrenoveringarna i fastigheten Ridskolan 3 kommer belasta bolagets likviditet i år med ca 5 700 tkr. Utöver detta kommer verksamheten fortsätta i oförändrad omfattning med ett nästintill fullt uthyrt fastighetsbestånd.

### FINANSIERING

Koncernen har lån hos SBAB Bank AB (publ) som under mars 2021 har refinansierats till en viktad ränta om 1,92 %. Lånet löper fram till 2026-03-09. Ingen amortering sker. Räntekostnaderna under räkenskapsårets första kvartal uppgick till 2 688 tkr (2 697).

### AKTIEN OCH ÄGARNA

Sydsvenska Hem AB (publ) hade vid periodens utgång 601 aktieägare (484).

Årsstämman den 15 april 2021 beslutade om en utdelning på 3,8 kr per aktie, vilket utgör en total utdelning om 9 120 tkr. Utbetalning av utdelningen beslutades ske vid två tidpunkter med två lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning beslutades vara 19 april 2021 och 30 juni 2021.

### ÖVRIG INFORMATION

#### Anställda

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

#### Transaktioner med närstående

Bolaget har under perioden haft en koncernintern förvaltningsavgift och utdelning från dotterbolaget till moderbolaget. Bolaget har även haft en kostnad till styrelseordförande, Lars Linzander, i form av konsultarvode om 50 tkr för arbete och rådgivning hänförligt till refinansieringen.

#### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det råder en osäker ekonomisk utveckling i marknaden och omvärlden till följd av oro för spridningen av covid-19. För Sydsvenska Hem AB kan ändrade marknadsförhållanden innebära risker i form av värdenedgång i fastigheterna samt att koncernens hyresgäster kan få minskade intäkter och därmed svårigheter att betala hyran.



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 avseende 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

## 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 31 mars 2021 till 764 500 tkr (761 600), nettoförändringen uppgår till 2 900 tkr jämfört med 31 mars 2020.

## Förändring marknadsvärden förvaltningsfastigheter, koncernens balansräkning, tkr

	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020	30 jun 2020	31 mar 2020
Ingående balans	764 500	761 827	756 994	761 600	761 600
Investeringar i mark	-	-	-	2 645	-
Pågående arbeten i befintliga fastigheter	2 893	-6 927	4 833	-551	1 166
Värdeförändring	-2 893	9 600	-	-6 700	-1 166
<b>Summa</b>	<b>764 500</b>	<b>764 500</b>	<b>761 827</b>	<b>756 994</b>	<b>761 600</b>



## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Jan 2021- mar 2021</b>	<b>Jan 2020- mar 2020</b>
Hysesintäkter	11 580	11 327
Drift- och underhållskostnader	-3 871	-3 090
Fastighetsskatt	-280	-277
<b>Driftnetto</b>	<b>7 429</b>	<b>7 960</b>
Administrationskostnader	-1 158	-1 095
Finansiella intäkter	1	4
Finansiella kostnader	-2 896	-2 823
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>3 376</b>	<b>4 046</b>
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-2 839	-1 166
<b>Resultat före skatt</b>	<b>537</b>	<b>2 880</b>
Aktuell skatt	16	23
Uppskjuten skatt*	-3 364	-206
<b>Periodens resultat</b>	<b>-2 811</b>	<b>2 697</b>
Resultat per aktie, kr	-1,17	1,12
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 400	2 400

\* Förändring uppskjuten skatt i jämförelse med Q1 2020 kopplar till skattemässiga omklassificeringar som medfört ökade temporära skillnader och följaktligen ökad uppskjuten skattekostnad.



## BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>31 mar 2021</b>	<b>31 dec 2020</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	764 500	764 500
Nyttjanderättstillgångar	17 033	17 033
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>781 533</b>	<b>781 533</b>
Kundfordringar	343	376
Övriga kortfristiga fordringar	445	1 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 214	1 674
Likvida medel	15 009	16 511
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>18 011</b>	<b>19 888</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>799 544</b>	<b>801 421</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	241 410	244 221
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>241 410</b>	<b>244 221</b>
Upplåning	504 300	-
Långfristig leasingskuld	17 033	17 033
Depositioner	113	113
Uppskjutna skatteskulder	23 680	20 316
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>545 126</b>	<b>37 462</b>
Leverantörsskulder	2 492	1 152
Aktuella skatteskulder	852	-
Skulder till kreditinstitut	-	504 268
Övriga kortfristiga skulder	-	4 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 664	9 758
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>13 008</b>	<b>519 738</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>558 134</b>	<b>557 200</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>799 544</b>	<b>801 421</b>



## KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Jan 2021- mar 2021</b>	<b>Jan 2020- mar 2020</b>
Resultat efter finansiella poster	3 376	4 046
<b>Ej kassaflödespåverkande poster</b>		
Finansiella poster	32	23
Betald/erhållen skatt	17	-2 899
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>3 425</b>	<b>1 170</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	374	-1 239
Ökning/minskning av leverantörsskulder	1 340	115
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	758	2 237
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 897</b>	<b>2 283</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringsprojekt i fastighet	-2 839	-1 166
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 839</b>	<b>-1 166</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Utdelning	-4 560	-4 560
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-4 560</b>	<b>-4 560</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-1 502</b>	<b>-3 443</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>16 511</b>	<b>28 525</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>15 009</b>	<b>25 082</b>



## RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jan 2021- mar 2021	Jan 2020- mar 2020
Nettoomsättning	628	628
Administrationskostnader	-1 101	-1 199
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-473</b>	<b>-571</b>
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-473</b>	<b>-571</b>
Skatt	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-473</b>	<b>-571</b>

## BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 mar 2021	31 dec 2020
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	228 280	228 280
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>228 280</b>	<b>228 280</b>
Fordringar till koncernföretag	1 615	1 615
Skattefordringar	152	6
Övriga kortfristiga fordringar	3	146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	414	749
Likvida medel	3 113	7 733
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 297</b>	<b>10 249</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>233 577</b>	<b>238 529</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	2 400	2 400
Fritt eget kapital	230 706	231 180
<b>Eget kapital</b>	<b>233 106</b>	<b>233 580</b>
Leverantörsskulder	149	159
Övriga kortfristiga skulder	-	4 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	322	230
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>471</b>	<b>4 949</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>233 577</b>	<b>238 529</b>





## 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.

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 2020.

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

För fullständiga redovisningsprinciper se koncernens årsredovisningen 2020.

## 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 NRV 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.

Delårsrapporten för Sydsvenska Hem AB (publ) godkändes av styrelsen den 24 maj 2021.

Stockholm den 24 maj 2021  
Sydsvenska Hem AB (publ)  
Org.nr: 559038-4177

Lars Linzander  
Styrelseordförande

Robert Wadén  
Styrelseledamot

Karl Runeberg  
Styrelseledamot

Olof Andersson  
Styrelseledamot

John Malmström  
Verkställande direktör

## INFORMATION OM MAR

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Sydsvenska Hem AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 24 maj 2021.

## KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2021-08-30 Halvårsrapport  
2021-11-29 Delårsrapport Q3

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

John Malmström, VD  
john.malmstrom@paretosec.com  
+46 (0) 8 402 53 84

Ingeborg Magnusson, IR-kontakt  
Ingeborg.magnusson@paretosec.com  
+46 (0) 8 402 51 05

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