

Sydsvenska Hem AB (publ)

Delårsrapport januari 2020 – september 2020



Sydsvenska Hem



TREDJE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 11 025 tkr (11 109 tkr)
- Driftnettot under perioden uppgick till 7 771 tkr (8 685 tkr)
- Periodens resultat uppgick till 3 730 tkr (4 426 tkr).
- Under perioden uppgick de orealiserade värdeförändringarna till 234 tkr (-5 tkr)

PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 33 638 tkr (33 649 tkr)
- Driftnettot under perioden uppgick till 24 272 tkr (24 955 tkr)
- Periodens resultat uppgick till 3 006 tkr (17 722 tkr).
- Under perioden uppgick de orealiserade värdeförändringarna till -10 592 tkr (8 417 tkr)

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Verksamheten har under perioden fortsatt med oförändrad inriktning och omfattning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Under perioden har marknadsförhållandena ändrats till följd av oro för spridning av COVID-19. Hittills har det inte inneburit någon väsentlig 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.

Vakansgraden avseende studentlägenheter i koncernens fastighet Ridskolan utanför Helsingborg har snabbt ökat på grund av ett omfattande renoveringsbehov. Sydsvenska Hem påbörjade därför i april 2020 ett renoveringsprojekt för fastigheten Ridskolan.

Projektet avsåg i första hand renovering av 29 av totalt 136 studentlägenheter. Avsikten är att öka renoveringstakten och förbättra standarden i respektive lägenhet och därmed skapa en förutsättning för att höja hyrorna och eliminera vakansgraden. Renoveringen av de första 29 studentlägenheterna har nu slutförts och 26 har hittills hyrts ut.

Därutöver planeras för ytterligare renovering av ca 56 studentlägenheter under de nästkommande fyra åren.

Ridskolans övriga 79 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.

Under perioden har Projektbolag Del Y AB förvärvat 2 300 kvm mark i angränsning till fastigheten Glaven 2 från KB Vasatorps Fastigheter för en köpeskilling om 2 645 tkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 30 november 2020 har styrelsen utnämnt John Malmström till ny vd för Sydsvenska Hem AB (publ) och ersätter därmed Johan Åskogh. John tillträder den 1 december 2020.

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 samhällsfastigheter. 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>	Jul 2020 - sep 2020	Jul 2019 - sep 2019	Jan 2020 - sep 2020	Jan 2019 - sep 2019
Hysesintäkter	11 025	11 109	33 638	33 649
Driftnetto	7 771	8 685	24 272	24 955
Förvaltningsresultat	4 062	5 062	12 948	14 606
Marknadsvärde fastigheter	761 827	758 800	761 827	758 800
Antal utestående aktier, st	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000
Resultat per aktie, kr	1,6	1,8	1,3	7,4
Avkastning på eget kapital, %	6,2	6,9	1,6	9,2
Belåningsgrad, %	66,2	66,5	66,2	66,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,8	2,7	2,8
Soliditet, %	30,1	32,1	30,1	32,1
Överskottsgrad, %	70,5	78,1	72,2	74,2
EPRA NAV per aktie, kr	108,5	116,2	108,5	116,2
Fastigheternas direktavkastning, %	4,1	4,6	4,2	4,4

FINANSIELL UTVECKLING

Under perioden har bolaget ingått ett nytt förvaltningsavtal med Acrinova Fastighetservice och Pareto Business Management vilket har påverkat driftnettot negativt med ca 160 tkr per kvartal och administrationskostnader negativt med ca 250 tkr per kvartal vilket främst förklarar förvaltningsresultatets minskning jämfört med föregående period. Vidare har periodens resultat påverkats med -10 592 tkr (8 417) på grund av negativa värdeförändringar i koncernens fastighetsportfölj. Förändringen består dels av förändrat marknadsvärde i enlighet med extern värdering av koncernens fastigheter, dels av pågående arbeten och förvärvad mark. Fastighetsportföljens värdenedgång är i allt väsentligt hänförlig till Ridskolans ökade vakansgrad och kraftig ökning av förväntade underhållskostnader. Det pågående projektet avseende lägenhetsrenoveringarna i Ridskolan bedöms ha en framtida positiv effekt på värdet. Lägenhetsrenoveringarna i fastigheten Ridskolan har belastat bolagets likviditet i år med ca 7 400 tkr. Beslut har fattats att ytterligare sex studentlägenheter ska renoveras under hösten. Utöver detta kommer verksamheten fortsätta i oförändrad omfattning med ett nästintill fullt uthyrt fastighetsbestånd.

FINANSIERING

Koncernen har lån hos SBAB Bank AB (publ) med en viktad fast ränta om 2,13 %. Lånet löper fram till 2021-03-09. Ingen amortering sker. Räntekostnader under räkenskapsårets första tre kvartal uppgick till 8 062 tkr (8 017).

AKTIEN OCH ÄGARNÄ

Bolaget hade vid periodens utgång 545 (439) aktieägare.

Årsstämman den 25 mars 2020 beslutade om en utdelning på 7,6 kr per aktie, vilket utgör en total utdelning om 18 240 tkr. Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter. Avstämningsdag för betalning av utdelningarna var 27 mars 2020, 30 juni 2020, 30 september 2020 och är 30 december 2020.

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 till moderbolaget.



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 30 september 2020 till 761 827 tkr (758 800), nettoförändringen uppgår till 3 027 tkr jämfört med 30 september 2019.

Förändring marknadsvärden förvaltningsfastigheter, koncernens balansräkning, tkr

	30 sep 2020	30 jun 2020	31 mar 2020	31 dec 2019
Ingående balans	756 994	761 600	761 600	758 800
Investeringar i mark	-	2 645	-	-
Pågående arbeten i befintliga fastigheter	4 833	-551	1 166	5
Värdeförändring	-	-6 700	-1 166	2 795
Summa	761 827	756 994	761 600	761 600

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 likviditetsproblem till följd av 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.



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul 2020 - sep 2020	Jul 2019 - sep 2019	Jan 2020 - sep 2020	Jan 2019 - sep 2019
Hyresintäkter	11 025	11 109	33 638	33 649
Drift- och underhållskostnader	-3 048	-2 158	-8 638	-7 570
Fastighetsskatt	-206	-266	-728	-1 124
Driftnetto	7 771	8 685	24 272	24 955
Administrationskostnader	-804	-863	-2 805	-2 317
Finansiella intäkter	3	-	15	5
Finansiella kostnader	-2 908	-2 760	-8 534	-8 037
Förvaltningsresultat	4 062	5 062	12 948	14 606
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	234	-5	-10 592	8 417
Resultat före skatt	4 296	5 057	2 356	23 023
Skatt	-566	-631	650	-5 301
Periodens resultat	3 730	4 426	3 006	17 722
Resultat per aktie, SEK	1,6	1,8	1,3	7,4
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 400	2 400	2 400	2 400



BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 2020	31 dec 2019
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	761 827	761 600
Nyttjanderättstillgångar	17 033	17 033
Summa anläggningstillgångar	778 860	778 633
Kundfordringar	424	274
Övriga kortfristiga fordringar	2 832	2 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 296	1 393
Likvida medel	17 807	28 525
Summa omsättningstillgångar	22 359	32 724
SUMMA TILLGÅNGAR	801 219	811 357
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	241 160	256 394
Totalt eget kapital	241 160	256 394
Upplåning*	-	504 115
Långfristig leasingskuld	17 033	17 033
Depositioner	133	90
Uppskjutna skatteskulder	19 344	19 972
Summa långfristiga skulder	36 510	541 210
Leverantörsskulder	477	1 482
Aktuella skatteskulder	-	393
Skulder till kreditinstitut*	504 229	-
Övriga kortfristiga skulder	9 218	4 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 625	7 318
Summa kortfristiga skulder	523 549	13 753
Summa skulder	560 059	555 261
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	801 219	811 357

*Då koncernens banklån förfaller inom ett år, 9 mars 2021, klassificeras skulden som kortfristig.



KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul 2020 - sep 2020	Jul 2019 - sep 2019	Jan 2020 - sep 2020	Jan 2019 - sep 2019
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	4 062	5 062	12 948	14 606
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet:				
<i>Finansiella poster</i>	39	37	115	113
Betald skatt	1 727	-2 504	-1 403	-2 741
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	5 828	2 595	11 660	11 978
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	1 276	-833	516	-586
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-3 275	71	-1 005	-202
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	1 171	-877	2 350	862
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 000	956	13 521	12 052
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	-4 362	-	-8 174	-578
Förvärv av mark	-	-	-2 385	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 362	-	-10 559	-578
Finansieringsverksamhet				
Utdelning	-4 560	-4 560	-13 680	-13 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 560	-4 560	-13 680	-13 680
Periodens kassaflöde	-3 922	-3 604	-10 718	-2 206
Likvida medel vid periodens början	21 729	32 909	28 525	31 511
Likvida medel vid periodens slut	17 807	29 305	17 807	29 305



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jul 2020 - sep 2020	Jul 2019 - sep 2019	Jan 2020 - sep 2020	Jan 2019 - sep 2019
Nettoomsättning	629	144	1 886	431
Administrationskostnader	-913	-541	-3 150	-1 592
Rörelseresultat	-284	-397	-1 264	-1 161
<i>Bokslutsdispositioner</i>				
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	2 094
Resultat före skatt	-284	-397	-1 264	933
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-284	-397	-1 264	933

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 2020	31 dec 2019
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	235 015	235 015
Summa anläggningstillgångar	235 015	235 015
Övriga kortfristiga fordringar	7 209	1 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	395	203
Summa omsättningstillgångar	7 604	1 805
Likvida medel	10 327	5 383
SUMMA TILLGÅNGAR	252 946	242 203
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	2 400	2 400
Fritt eget kapital	180 638	200 143
Eget kapital	183 038	202 543
Leverantörsskulder	159	323
Skulder till koncernföretag	60 483	34 663
Övriga kortfristiga skulder	9 123	4 560
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	143	114
Summa kortfristiga skulder	69 908	39 660
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	252 946	242 203



ALLMÄN INFORMATION

Sydsvenska Hem AB (publ), med organisationsnummer 559038-4177, är ett publikt aktieföretag 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.

Sydsvenska Hem redovisar per 30 september 2020 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 per 2020-09-30 uppgår till ca 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: halvårsrapport, bokslutskommuniké, årsredovisning samt två delårsrapporter.

För fullständiga redovisningsprinciper se koncernens årsredovisningen 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.

Delårsrapporten för Sydsvenska Hem AB (publ) godkändes av styrelsen den 30 november 2020.

Stockholm den 30 november 2020
Sydsvenska Hem AB (publ)
Org.nr: 559038-4177

Lars Linzander
Styrelseordförande

Robert Wadén
Styrelseledamot

Karl Runeberg
Styrelseledamot

Olof Andersson
Styrelseledamot

Johan Åskogh
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 30 november 2020.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2021-02-22 Bokslutskommuniké
2021-03-29 Årsstämma

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

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