

Sydsvenska Hem AB (publ)

Bokslutskommuniké juli 2018 – juni 2019



Sydsvenska Hem



FJÄRDE KVARTALET APRIL – JUNI 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 11 256 tkr (11 946)
- Driftnettot under perioden uppgick till 8 055 tkr (9 035)
- Periodens resultat uppgick till 8 680 tkr (9 461).

HELÅRET JULI 2018 – JUNI 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 45 158 tkr (45 063)
- Driftnettot under perioden uppgick till 33 802 tkr (34 435)
- Årets resultat uppgick till 26 246 tkr (31 492).

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Verksamheten har under perioden fortsatt med oförändrad inriktning och omfattning.

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 NYCELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	April 2019 - juni 2019	April 2018 - juni 2018	Juli 2018 – juni 2019	Juli 2017 – juni 2018
Nettoomsättning	11 256	11 946	45 158	45 063
Driftnetto	8 055	9 035	33 802	34 435
Förvaltningsresultat	4 373	5 645	19 567	21 182
Marknadsvärde fastigheten	758 800	744 200	758 800	744 200
Antal utestående aktier, st	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000
Resultat per aktie, kr	3,62	3,94	10,94	13,12
Avkastning på eget kapital, %	13,83	15,60	10,44	13,09
Belåningsgrad, %	66,46	67,76	66,46	67,76
Räntetäckningsgrad, ggr	2,70	3,13	2,83	2,97
Soliditet, %	32,16	31,68	32,16	31,68
Överskottsgrad, %	71,56	75,63	74,85	76,42
EPRA NAV per aktie, kr	114,08	108,45	114,08	108,45
Fastigheternas direktavkastning, %	4,25	4,86	4,45	4,63



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 förvärvades mellan 2015-2017. Fastigheterna värderas vid två tillfällen årligen per 0630 och per 1231 av en extern värderare. Marknadsvärdet uppgår per den 30 juni 2019 till 758 800 tkr (744 200), värdeförändringen för räkenskapsåret är 13 755 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 10 711 tkr (10 751) för året och ingen amortering sker. Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda för perioden.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 396 (343) aktieägare.

	Andel	Antal Aktier
Kantzow Holding AB	11,64%	279 300
Nordnet pensionsförsäkring AB	7,24%	173 687
Johan Von Kantzow	6,90%	165 561
Johan Olofsson	5,57%	133 653
Eton Innovation AB	4,17%	100 000
Kungl. Fysiografiska Sällskapet	4,17%	100 000
Avanza Pension	3,69%	88 673
Karl Runeberg	3,33%	80 000
Nordea Bank Finland ABP	2,92%	70 000
AB Stena Metall Finans	2,50%	60 000
Summa	52,13%	1 250 874
Övriga	47,87%	1 149 126
Totalt	100,00%	2 400 000

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen lämnar förslag på utdelning till årsstämman om 1,9 kr per aktie per kvartal. Detta skulle innebära 7,6 kr per aktie sett över ett helt kalenderår. Styrelsen föreslår emellertid vid denna årsstämma en bolagsordningsändring som innebär att bolagets räkenskapsår ska ändras från brutet till kalenderår. Om årsstämman beslutar att ändra bolagets räkenskapsår i enlighet med styrelsens förslag innebär detta, med hänsyn till att styrelsen avser att tillämpa ett förkortat räkenskapsår för perioden den 1 juli 2019 – den 31 december 2019, att nästa årsstämma kommer att hållas på våren 2020.

Eftersom en årsstämma inte kan besluta om att en avstämningsdag för utdelning ska infalla på en tidpunkt som inträffar efter nästkommande årsstämma, föreslår styrelsen att denna årsstämma beslutar om två kvartalsutdelningar om 1,9 kr per aktie var, d.v.s. totalt 3,8 kr per aktie.

Vidare föreslår styrelsen att avstämningsdagarna för betalning av utdelningen blir den 3 oktober 2019 och den 27 december 2019.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (Kr)

Fritt eget kapital	209 262 947
Periodens resultat	-
	209 262 947

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att (Kr)

till aktieägarna utdelas	9 120 000
i ny räkning balanseras	200 142 947
	209 262 947



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.

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. Riksdagen fattade beslut om det justerade förslaget i juni 2018 och det trädde ikraft 1 januari 2019. Det nya förslaget om kommer inte ha någon väsentlig påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	April 2019- juni 2019	April 2018- juni 2018	Juli 2018 - juni 2019	Juli 2017 - juni 2018
Hysesintäkter	11 256	11 946	45 158	45 063
Drift- och underhållskostnader	-2 721	-2 765	-9 920	-9 188
Fastighetsskatt	-480	-146	-1 436	-1 440
Driftnetto	8 055	9 035	33 802	34 435
Administrationskostnader	-1110	-739	-3 538	-2 511
Finansiella intäkter	5	5	34	11
Finansiella kostnader	-2 577	-2 656	-10 731	-10 753
Förvaltningsresultat	4 373	5 645	19 567	21 182
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	8 422	5 100	13 755	18 078
Resultat före skatt	12 795	10 745	33 322	39 260
Skatt	-4 115	-1 284	-7 076	-7 768
Periodens resultat	8 680	9 461	26 246	31 492
Resultat per aktie, SEK	3,62	3,94	10,94	13,12
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 400	2 400	2 400	2 400



BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2019	30 jun 2018
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	758 800	744 200
Summa anläggningstillgångar	758 800	744 200
Kundfordringar	64	69
Övriga kortfristiga fordringar	1 299	1 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	982	1 347
Likvida medel	32 909	33 633
Summa omsättningstillgångar	35 254	36 471
SUMMA TILLGÅNGAR	794 054	780 671
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	255 358	247 352
Totalt eget kapital	255 358	247 352
Upplåning	504 029	503 880
Depositioner	90	89
Uppskjutna skatteskulder	18 436	12 924
Summa långfristiga skulder	522 555	516 893
Leverantörsskulder	1 385	528
Aktuella skatteskulder	2 519	4 055
Övriga kortfristiga skulder	4 579	4 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 658	7 275
Summa kortfristiga skulder	16 141	16 426
Summa skulder	538 696	533 319
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	794 054	780 671



KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	April 2019- juni 2019	April 2018- juni 2018	Juli 2018 - juni 2019	Juli 2017- juni 2018
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	4 373	5 645	19 567	21 184
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet				
Finansiella poster	38	-	154	-
Justering fastighetsskatt	-53	-	-3 000	1 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	4 358	5 645	16 721	22 200
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning/minskning av kundfordringar	81	-	5	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	481	413	488	414
Ökning/minskning av leverantörsskulder	632	-521	857	-1 902
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-2 266	-1 272	218	-541
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 286	4 265	18 289	20 171
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	-578	-	-845	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-578	-	-845	-
Finansieringsverksamhet				
Bildande av bolag	-	-50	-	-50
Utdelning	-4 560	-4 512	-18 168	-17 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 560	-4 562	-18 168	-17 450
Periodens kassaflöde	-1 852	-297	-724	2 721
Likvida medel vid periodens början	34 761	33 930	33 633	30 912
Likvida medel vid periodens slut	32 909	33 633	32 909	33 633



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	April 2019- juni 2019	April 2018- juni 2018	Juli 2018 - juni 2019	Juli 2017 - juni 2018
Nettoomsättning	143	143	574	574
Administrationskostnader	-514	-545	-2 668	-1 932
Rörelseresultat	-371	-402	-2 094	-1 358
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	15 100
Resultat före skatt	-371	-402	-2 094	13 742
Erhållna koncernbidrag	2 094	1 347	2 094	1 347
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	1 723	945	-	15 089

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2019	30 juni 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	65	100
Summa omsättningstillgångar	1 406	1 614
Likvida medel	4 797	2 485
SUMMA TILLGÅNGAR	241 218	239 114
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	2 400	2 400
Fritt eget kapital	209 263	227 503
Eget kapital	211 663	229 903
Leverantörsskulder	39	41
Skatteskuld	-	455
Skulder till koncernföretag	24 529	3 895
Övriga kortfristiga skulder	4560	4 488
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	427	332
Summa kortfristiga skulder	29 555	9 211
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	241 218	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 bilanläggningsfastigheter.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Sydsvenska Hem AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU.

Denna rapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Koncernen tillämpar IFRS 9 Finansiella instrument. Den nya standarden har inte inneburit någon större påverkan på koncernens resultat och ställning. Koncernen tillämpar även IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Standarden kräver bl.a. att bolagen identifierar vad av intäkterna som utgörs av lokalhyra respektive serviceintäkter. Koncernens intäkter består endast av hyresintäkter vilka inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17. Detta innebär att övergången till IFRS 15 inte har fått några effekter på koncernens finansiella rapporter. Övergången till och tillämpningen av IFRS 9 och IFRS 15 har inte inneburit några särskilda uppskattningar och bedömningar jämfört med föregående period, utöver att en uppskattning av framtida kundförluster har gjorts. Baserat på att det inte finns några indikationer på förändringar i hyresgästens ekonomiska eller affärsmässiga förutsättningar och att koncernen tidigare inte har haft några kundförluster bedöms sannolikheten för kundförlust vara mycket låg.

IFRS 16 Leasing, skall 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 kommer från och med 1 juli 2019 redovisa tomträttsavtal motsvarande cirka 18 500 tkr som tillgång och en motsvarande skuldpost.

Tomträttsavgäld kopplade till dessa avtal, som tidigare redovisats inom driftnettot, kommer att redovisas som finansiella kostnader inom finansnettot. Kostnaderna uppskattas för 2019 att uppgå till runt 700 tkr.

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

REVISION

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

DEFINITIONER

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

Avkastning på eget kapital

Årets resultat, 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, 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 27 augusti 2019.

Stockholm den 27 augusti 2019
Sydsvenska Hem AB (publ)
Org.nr: 559038-4177

Karl Runeberg
Styrelseordförande

Andreas Morfiadakis
Styrelseledamot

Katarina Reigo
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 27 augusti 2019.

ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma klockan 13:30 den 1 oktober 2019. Kallelse publiceras på www.sydsvenskahem.se. Årsredovisning för 2018/2019 finns tillgänglig på bolagets hemsida från den 27 augusti 2019. Där framgår fullständiga redovisningsprinciper.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2019-10-01 Årsstämma
2019-11-26 Delårsrapport Q1 2019/2020

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

Namn: Sara Williamson, IR-kontakt
Mail: sara.Williamson@paretosec.com
Tel: + 46 8 402 53 94

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

Organisationsnummer: 559038-4177
Hemsida: www.sydsvenskahem.se