

# Sydsvenska Hem AB (publ)

Delårsrapport juli 2018 – september 2018



**Sydsvenska Hem**

---



## FÖRSTA KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 10 948 tkr (10 854)
- Driftnettot för perioden uppgick till 8 447 tkr (9 542)
- Periodens resultat uppgick till 3 986 tkr (4 560).

## 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 24 200 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>	<b>Jul 2018- sep 2018</b>	<b>Jul 2017- sep 2017</b>
Hyresintäkter	10 948	10 854
Driftnetto	8 447	9 542
Förvaltningsresultat	4 594	6 191
Marknadsvärde fastigheten	744 200	726 000
Antal utestående aktier, st	2 400 000	2 400 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100
Resultat per aktie, kr	1,7	1,9
Avkastning på eget kapital, %	6,4	7,7
Belåningsgrad, %	67,8	69,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,3
Soliditet, %	32,2	31,4
Skuldsättningskvot, ggr	2,7	3,3
Överskottsgrad, %	77,2	87,9
EPRA NAV per aktie, kr	110,4	102,7
Fastigheternas direktavkastning, %	4,5	5,3



## 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 i mars 2016. Vid det helårets utgång har fastigheterna värderats av extern värderare. Vid första kvartalet har bolagets ledning bedömt det verkliga värdet oförändrat jämfört mot helåret. Ny fastighetsvärdering kommer att ske 2018-12-31 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 tre månader uppgick till 2 689 tkr (2 689).

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Sydsvenska Hem AB (publ) hade vid periodens utgång 353 (312) aktieägare.

Årsstämman 2018 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. Avstämningsdagar för betalning av utdelning var den 4 oktober 2018 samt kommer att vara 28 december 2018, 29 mars 2019 och 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 förväntas träda i kraft 1 januari 2019. Bolagets bedömning är fortsatt att det nya förslaget om ränteavdragsbegränsningar kommer ha en liten påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.



## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Jul 2018- sep 2018</b>	<b>Jul 2017- sep 2017</b>
Hysesintäkter	10 948	10 854
Drift- och underhållskostnader*	-2 212	-1 236
Fastighetsskatt	-289	-76
<b>Driftnetto</b>	<b>8 447</b>	<b>9 542</b>
Administrationskostnader	-1 168	-664
Finansiella intäkter	4	2
Finansiella kostnader	-2 689	-2 689
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>4 594</b>	<b>6 191</b>
Värdeförändringar		
Fastigheter orealiserade	-	-122
<b>Resultat före skatt</b>	<b>4 594</b>	<b>6 069</b>
Skatt	-626	-1 509
<b>Periodens resultat</b>	<b>3 986</b>	<b>4 560</b>
Resultat per aktie, kr	1,7	1,9
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 400	2 400

\* För perioden jul 2018- sep 2018 har bolaget Drift och underhållskostnader av engångskaraktär om ca 500 tkr.

\*\* För perioden jul 2018- sep 2018 har bolaget administrationskostnader av engångskaraktär om ca 450 tkr.



## BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>30 sep 2018</b>	<b>30 jun 2018</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	744 200	744 200
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>744 200</b>	<b>744 200</b>
Kundfordringar	406	69
Övriga kortfristiga fordringar	1 184	1 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 242	1 347
Likvida medel	34 497	33 633
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>37 329</b>	<b>36 471</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>781 529</b>	<b>780 671</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	251 319	247 352
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>251 319</b>	<b>247 352</b>
Upplåning	503 917	503 880
Depositioner	89	89
Uppskjutna skatteskulder	13 550	12 924
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>517 556</b>	<b>516 893</b>
Leverantörsskulder	1 343	528
Aktuella skatteskulder	1 636	4 055
Övriga kortfristiga skulder	-	4 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 675	7 275
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>12 654</b>	<b>16 426</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>530 210</b>	<b>533 319</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>781 529</b>	<b>780 671</b>



## KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Jul - sep 18</b>	<b>Jul – sep 17</b>
Resultat efter finansiella poster	4 594	6 191
<b>Ej kassaflödespåverkande poster</b>		
Finansiella poster	-37	-
Betald skatt	-2 418	-275
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>2 139</b>	<b>5 916</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>		
Ökning/minskning av kundfordringar	-337	155
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	406	95
Ökning/minskning av leverantörsskulder	815	-701
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	2 329	-1 675
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 352</b>	<b>3 790</b>
<b><i>Finansieringsverksamhet</i></b>		
Utdelning	-4 488	-3 888
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-4 488</b>	<b>-3 888</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>864</b>	<b>-98</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>33 633</b>	<b>30 912</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>34 497</b>	<b>30 814</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.

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

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

## MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat och finansiella ställning bedöms sakna betydelse för bedömningen av koncernens resultat och finansiella ställning då den huvudsakliga verksamheten i all väsentlighet återfinns i dotterbolagen. Med anledning av detta har information om moderbolagets resultat och finansiella ställning utelämnats i delårsrapporten.

## REVISION

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

## DEFINITIONER

### Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med antal utestående aktier

### Avkastning på eget kapital

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

### Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

### Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

### Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

### Skuldsättningskvot

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader och amorteringar

### Överskottgrad

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 november 2018.

Stockholm den 28 november 2018  
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 november 2018.

## KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2019-02-26	Halvårsrapport
2019-05-28	Kvartalsrapport Q3

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Johan Åskogh, VD  
Mail: [johan.askog@paretosec.com](mailto:johan.askog@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](http://www.sydsvenskahem.se)