

Sydsvenska Hem AB (publ)

Delårsrapport juli 2019 – september 2019





FÖRSTA KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 11 109 tkr (10 948)
- Driftnettot för perioden uppgick till 8 685 tkr (8 447)
- Periodens resultat uppgick till 4 426 tkr (3 986).

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Verksamheten har under perioden fortsatt i oförändrad riktning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Bolaget inklusive dotterbolag har under perioden bytt räkenskapsår från brutet till kalenderår, dvs. från 1/7-30/6 till 1/1-31/12.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

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.

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 NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Jul 2019- sep 2019	Jul 2018- sep 2018
Hyresintäkter	11 109	10 948
Driftnetto	8 685	8 447
Förvaltningsresultat	5 062	4 594
Marknadsvärde fastigheten	758 800	744 200
Antal utestående aktier, st	2 400 000	2 400 000
Resultat per aktie, kr	1,8	1,7
Avkastning på eget kapital, %	6,9	6,4
Belåningsgrad, %	66,5	67,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,7
Soliditet, %	32,8	32,2
Överskottsgrad, %	78,1	77,2
EPRA NAV per aktie, kr	116,2	110,4
Fastigheternas direktavkastning, %	4,6	4,5



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. Vid första kvartalet har bolagets ledning bedömt det verkliga värdet oförändrat jämfört mot helåret. Ny fastighetsvärdering kommer att ske 2019-12-31 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 2 760 tkr (2 689).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Sydsvenska Hem AB (publ) hade vid periodens utgång 439 (353) aktieägare.

Årsstämman beslutade om utdelning om 1,9 kr per aktie per kvartal. Detta skulle innebära 7,6 kr per aktie sett över ett helt kalenderår. Årsstämman beslutade att ändra bolagets räkenskapsår från brutet till kalenderår i enlighet med styrelsens förslag och innebär att bolaget tillämpar ett förkortat räkenskapsår för perioden den 1 juli 2019 – den 31 december 2019 och 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, beslutade årsstämman om två kvartalsutdelningar om 1,9 kr per aktie var, d.v.s. totalt 3,8 kr per aktie.

Avstämningsdag för den första utdelningen var den 3 oktober 2019 och avstämningsdag för den andra utdelningen är den 27 december 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 påverkansbara 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.

Den 1 januari 2019 trädde de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar ikraft. Det 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 %. Maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå är 5 000 tkr. De nya reglerna om ränteavdragsbegränsningar har inte haft en påverkan på resultatet under perioden.



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul 2019- sep 2019	Jul 2018- sep 2018
Hysesintäkter	11 109	10 948
Drift- och underhållskostnader	-2 158	-2 212
Fastighetsskatt	-266	-289
Driftnetto	8 685	8 447
Administrationskostnader	-863	-1 168
Finansiella intäkter	-	4
Finansiella kostnader	-2 760	-2 689
Förvaltningsresultat	5 062	4 594
Värdeförändringar		
Fastigheter orealiserade	-5	-
Resultat före skatt	5 057	4 594
Skatt	-631	-626
Periodens resultat	4 426	3 986
Resultat per aktie, kr	1,8	1,7
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 400	2 400



BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 2019	30 jun 2019
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	758 800	758 800
Övriga långfristiga fordringar	18 541	-
Summa anläggningstillgångar	777 341	758 800
Kundfordringar	172	64
Övriga kortfristiga fordringar	2 056	1 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 045	982
Likvida medel	29 305	32 909
Summa omsättningstillgångar	32 578	35 254
SUMMA TILLGÅNGAR	809 919	794 054
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	259 784	255 358
Totalt eget kapital	259 784	255 358
Upplåning	504 077	504 029
Depositioner	90	90
Uppskjutna skatteskulder	19 067	18 436
Övriga långfristiga skulder	18 541	-
Summa långfristiga skulder	541 775	522 555
Leverantörsskulder	1 456	1 385
Aktuella skatteskulder	111	2 519
Övriga kortfristiga skulder	0	4 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 793	7 658
Summa kortfristiga skulder	8 360	16 141
Summa skulder	550 135	538 696
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	809 919	794 054



KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul - sep 19	Jul – sep 18
Resultat efter finansiella poster	5 062	4 594
Ej kassaflödespåverkande poster		
Finansiella poster	37	-37
Betald skatt	-2 504	-2 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	2 595	2 139
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-833	69
Ökning/minskning av leverantörsskulder	71	815
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-877	2 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten	956	5 352
Finansieringsverksamhet		
Utdelning	-4 560	-4 488
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 560	-4 488
Periodens kassaflöde	-3 604	864
Likvida medel vid periodens början	32 909	33 633
Likvida medel vid periodens slut	29 305	34 497



RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jul-sep 2019	Jul-sep 2018
Nettoomsättning	144	144
Administrationskostnader	-541	-996
Rörelseresultat	-397	-852
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-
Resultat före skatt	-397	-852
Skatt	-	-
Periodens resultat	-397	-852

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 2019	30 jun 2019
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	235 015	235 015
Summa finansiella anläggningstillgångar	235 015	235 015
Övriga kortfristiga fordringar	1 504	1 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	223	65
Likvida medel	5 385	4 797
Summa omsättningstillgångar	7 112	6 203
SUMMA TILLGÅNGAR	242 127	241 218
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	2 400	2 400
Fritt eget kapital	208 866	209 263
Eget kapital	211 266	211 663
Leverantörsskulder	9	39
Skulder till koncernföretag	30 529	24 529
Övriga kortfristiga skulder	-	4 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	323	427
Summa kortfristiga skulder	30 861	29 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	242 127	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 från och med 1 juli 2019 tomträttsavtal motsvarande ca 18 500 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 ca 700 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 2018/2019, sidorna 12–19.

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

För fullständiga redovisningsprinciper se koncernens årsredovisningen 2018/2019.

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 25 november 2019.

Stockholm den 25 november 2019
Sydsvenska Hem AB (publ)
Org.nr: 559038-4177

Lars Linzander
Styrelseordförande

Robert Swartling
Styrelseledamot

Robert Wadén
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 25 november 2019.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2020-02-17 Bokslutskommuniké
2020-03-25 Årsstämma

FÖR YTTRELLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

Oskar Wigsén, Business Manager
oskar.wigsen@paretosec.com
+46 (0) 8 402 53 82

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
559038-4177
www.sydsvenskahem.se