

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2020-01-01 – 2020-12-31

**Sydsvenska Hem AB (publ)**

**559038-4177**

## Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	11
Noter	12

## Årsredovisning för Sydsvenska Hem AB (publ)

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sydsvenska Hem AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

### Information om verksamheten

Sydsvenska Hem AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger fem fastigheter på fyra orter i västra Skåne.

Bolaget bildades i december 2015 och förvaltar idag en fastighetsportfölj med huvudsakligen bostadshyresrätter och samhällsfastigheter. Beståndet omfattar ca 22 000 kvadratmeter, fördelat över fem förvaltningsobjekt och är idag näst intill fullt uthyrt.

Hyresgäster med kontor/butiker uppgår till 27 % av hyresintäkterna, offentlig service står för 38 % och ca 35 % kommer från beståndets hyresrättslägenheter.

Bolagets aktier handlas på Spotlight Stock Market sedan den 6 april 2016. Koncernen har inga anställda. Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.

Koncernens resultat för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 uppgår till 6 067 tkr (10 156 tkr). Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till förkortat räkenskapsår 2019 och negativa realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna 2020. Moderbolagets resultat uppgår till 49 277 tkr (0 tkr), vilket främst är hänförligt till utdelning från andelar i dotterbolag.

### Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i de fem fastighetsägande dotterbolagen; Fastighets AB Ridskolan, Projektbolag Del Y AB, Nya Centrum-fastigheter i Lomma AB, Vårdboende i Västerparken AB, Kävlings Fastighets AB och Sydsvenska Hem Förvärvsbolag 6 AB som är vilande. Moderbolaget har inga anställda.

### Finansiering

Koncernen har lån hos SBAB på totalt 504 300 tkr som förfaller 9 mars 2021. Lånen löper amorteringsfritt med fast ränta under lånets löptid till en genomsnittlig ränta på 2,13 %. För ytterligare information se not 4. Refinansiering via SBAB avseende befintlig kreditfacilitet är långt gången vid avgivande av denna årsredovisning och beräknas slutföras inom kort. De indikativa räntevillkoren innebär preliminärt att räntekostnaderna kommer att minska med ca 2,5 Mkr per år.

### Ägarförhållanden

Aktierna i Sydsvenska Hem AB (publ) är noterade på Spotlight Stock Market. Bolaget hade 451 (474) registrerade aktieägare per den 31 december 2020. Antal utestående aktier per den 31 december 2020 uppgår till 2 400 000 stycken. Ingen utspädning eller emission av nya aktier har skett under perioden, varför det genomsnittliga antalet aktier totalt uppgår till 2 400 000 stycken (2 400 000).

De största aktieägarna registrerade hos Euroclear per den 31 december 2020 var;

Namn	Andel, %	Antal aktier
1 Kantzow Holding AB	13,19	316 500
2 Johan von Kantzow	9,96	239 000
3 Johan Olofsson	9,96	238 971
4 Nordnet Pensionsförsäkring	8,67	208 156
5 Kungl. Fysiografiska Sällskapet	4,17	100 000
6 Karl Runeberg	4,15	99 692
7 Avanza Pension	4,12	98 811
8 Artipelagininvest AB	3,33	80 000
9 Gustaf von Kantzow	2,29	55 000
10 Sperlingsholms Holding AB	2,28	54 801
<b>Summa tio största aktieägarna</b>	<b>62,12</b>	<b>1 490 931</b>
Övriga	37,88	909 069
<b>Totalt</b>	<b>100,00%</b>	<b>2 400 000</b>

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under perioden har marknadsförhållandena ändrats 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 16 % per 31 december 2020. 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.

Sydsvenska Hem påbörjade 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 27 har hittills hyrts ut. Därutöver planeras för ytterligare renovering av 56 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.

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.

John Malmström tillträdde som ny vd för Sydsvenska Hem AB 1 december 2020 och ersatte därmed den tidigare vd Johan Åskogh.

#### Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning. Koncernen har goda finanser med fasta och långsiktiga intäkter från hyresgästerna. Utöver pågående renovering av studentlägenheterna i Ridskolan förväntas inga väsentliga förändringar i fastighetsbeståndet.

#### Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

För definitioner se not 25

	2020	2019 <sup>1</sup>	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Hysesintäkter (inkl. serviceintäkter)	45 168	22 491	45 158	45 063	43 286
Driftnetto	32 519	17 185	33 802	34 435	33 859
Förvaltningsresultat	17 624	9 905	19 567	21 182	21 995
Årets resultat	6 067	10 156	26 246	31 492	28 035
Resultat per aktie, kr	2,53	4,23	10,94	13,12	11,68
Marknadsvärde fastigheterna	764 500	761 600	758 800	744 200	726 000
Orealiserade värdeförändringar	-9 668	2 800	14 600	18 200	95 349 <sup>2</sup>
Antal utestående aktier, st	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000
Avkastning på eget kapital, %	2,42	7,94	10,44	13,09	12,32
Belåningsgrad, %	65,96	66,22	66,46	67,76	69,46
Räntetäckningsgrad, ggr	2,70	2,85	2,83	2,97	3,15
Soliditet, %	30,47	31,59	32,16	31,68	30,76
Överskottsgrad, %	72,00	76,41	74,85	76,42	78,22
EPRA NRV per aktie, kr	110,22	115,15	114,08	108,45	100,41
Fastigheternas direktavkastning, %	4,25	4,51	4,45	4,63	4,66
Utdelning, kr/aktie	7,60	3,80	7,60	7,60	7,50

<sup>1</sup> Räkenskapsår 2019 omfattar perioden 2019-07-01 – 2019-12-31.

#### Risker och osäkerhetsfaktorer

##### Hyresgäster

I tre av fastigheterna är hyresgästerna inom offentlig sektor och hyresavtalen löper på lång tid. Utöver dessa finns kommersiella hyresgäster och bostäder. Fastigheterna är näst intill fullt uthyrda. Risk för bolaget involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästerna. Koncernen löper en risk förknippad med driftskostnader som påverkas av yttre faktorer såsom ej planerade reparationsåtgärder eller ökade taxebundna kostnader till följd av vädret.

##### Fastigheterna

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut. Fyra fastigheter förvärvades 2016 och en fastighet 2017.

Det föreligger risk för negativa värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker och dessa beskrivs närmare i not 4.

### Förslag till vinstdisposition

#### Till årsstämman förfogande står följande fria medel (kr)

Överkursfond	181 902 597
Balanserade vinstmedel	-
Årets resultat	49 276 557
	<hr/>
	<b>231 179 154</b>

#### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	18 240 000
i ny räkning balanseras	212 939 154
	<hr/>
	<b>231 179 154</b>

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 7,6 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 18 240 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 1,9 kronor per aktie, eller totalt 4 560 000 kronor. För ytterligare information se not 27.

#### Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där ej annat anges.

## Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-07-01- 2019-12-31 <sup>1</sup>
Hysesintäkter	5	45 168	22 491
Drift- och underhållskostnader	6	-11 611	-4 768
Fastighetskatt		-1 038	-538
<b>Driftnetto</b>		<b>32 519</b>	<b>17 185</b>
Administrationskostnader	7, 8	-3 494	-1 628
Finansiella intäkter		33	4
Finansiella kostnader	9	-11 434	-5 656
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>17 624</b>	<b>9 905</b>
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11	-9 668	2 795
<b>Resultat före skatt</b>		<b>7 956</b>	<b>12 700</b>
Aktuell skatt	10	-1 545	-1 008
Uppskjuten skatt	10	-344	-1 536
<b>Årets resultat <sup>2</sup></b>		<b>6 067</b>	<b>10 156</b>
<b>Resultat per aktie före utspädning, kr</b>	15	<b>2,53</b>	<b>4,23</b>
<b>Resultat per aktie efter utspädning, kr</b>	15	<b>2,53</b>	<b>4,23</b>

## Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2020-01-01- 2020-12-31	2019-07-01- 2019-12-31 <sup>1</sup>
Årets resultat	6 067	10 156
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat <sup>2</sup></b>	<b>6 067</b>	<b>10 156</b>

<sup>1</sup> Räkenskapsår 2019 omfattar sex månader.

<sup>2</sup> Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11	764 500	761 600
Nyttjanderättstillgångar	17	17 033	17 033
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>781 533</b>	<b>778 633</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		376	274
Övriga kortfristiga fordringar	12	1 327	2 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 674	1 393
Likvida medel	14	16 511	28 525
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19 888</b>	<b>32 724</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>801 421</b>	<b>811 357</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		2 400	2 400
Övrigt tillskjutet kapital	15	195 140	213 380
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		46 681	40 614
<b>Summa eget kapital</b>		<b>244 221</b>	<b>256 394</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	-	504 115
Långfristig leasingkuld	17	17 033	17 033
Depositioner		113	90
Uppskjuten skatteskuld	10, 18	20 316	19 972
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 462</b>	<b>541 210</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	504 268	-
Leverantörsskulder		1 152	1 482
Aktuella skatteskulder	10	-	393
Övriga kortfristiga skulder	19	4 560	4 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	9 758	7 318
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>519 738</b>	<b>13 753</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>557 200</b>	<b>555 261</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>801 421</b>	<b>811 357</b>

## Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2019-07-01</b>	<b>2 400</b>	<b>222 500</b>	<b>30 458</b>	<b>255 358</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	10 156	10 156
<b>Summa totalresultat 2019-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 156</b>	<b>10 156</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-9 120	-	-9 120
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-9 120</b>	<b>-</b>	<b>-9 120</b>
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31<sup>1</sup></b>	<b>2 400</b>	<b>213 380</b>	<b>40 614</b>	<b>256 394</b>
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>2 400</b>	<b>213 380</b>	<b>40 614</b>	<b>256 394</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	6 067	6 067
<b>Summa totalresultat 2020-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 067</b>	<b>6 067</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-18 240	-	-18 240
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-18 240</b>	<b>-</b>	<b>-18 240</b>
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31<sup>1</sup></b>	<b>2 400</b>	<b>195 140</b>	<b>46 681</b>	<b>244 221</b>

<sup>1</sup> Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

## Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-07-01- 2019-12-31 <sup>1</sup>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	24	17 624	9 905
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>		153	-
Betald skatt		-1 154	-3 048
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>16 623</b>	<b>6 857</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-28	-1 854
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-330	97
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		2 269	-359
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>18 534</b>	<b>4 741</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringsprojekt i fastighet		-9 923	-5
Förvärv av mark		-2 385	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-12 308</b>	<b>-5</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	4		
Utdelning		-18 240	-9 120
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-18 240</b>	<b>-9 120</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-12 014</b>	<b>-4 384</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>			
		<b>28 525</b>	<b>32 909</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets utgång</b>			
	14	<b>16 511</b>	<b>28 525</b>

<sup>1</sup> Räkenskapsår 2019 omfattar sex månader.



## Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-07-01- 2019-12-31 <sup>1</sup>
Nettoomsättning	23	2 514	287
Administrationskostnader	7, 8	-4 134	-1 153
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 620</b>	<b>-866</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Utdelning från andelar i koncernbolag		62 883	-
Nedskrivning av andelar i koncernbolag		-13 618	-
Finansiella intäkter		17	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>47 662</b>	<b>-866</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	23	1 615	866
<b>Resultat före skatt</b>		<b>49 277</b>	<b>-</b>
Skatt på årets resultat	10	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>49 277</b>	<b>-</b>

## Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2020-01-01- 2020-12-31	2019-07-01- 2019-12-31 <sup>1</sup>
Årets resultat	49 277	-
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>49 277</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup>Räkenskapsår 2019 omfattar sex månader.

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	21	228 280	235 015
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>228 280</b>	<b>235 015</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	12	1 767	1 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	749	203
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 516</b>	<b>1 805</b>
<b>Kassa och bank</b>	14	<b>7 733</b>	<b>5 383</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 249</b>	<b>7 188</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>238 529</b>	<b>242 203</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 400	2 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		181 903	213 380
Balanserad vinst eller förlust		-	-13 237
Årets resultat		49 277	-
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>231 180</b>	<b>200 143</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>233 580</b>	<b>202 543</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		159	323
Skulder till koncernföretag	23	-	34 663
Övriga kortfristiga skulder	19	4 560	4 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	230	114
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 949</b>	<b>39 660</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>238 529</b>	<b>242 203</b>

## Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2019-07-01</b>	<b>2 400</b>	<b>222 500</b>	<b>-13 237</b>	<b>211 663</b>
Årets resultat <sup>1</sup>			-	-
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning		-9 120	-	-9 120
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>2 400</b>	<b>213 380</b>	<b>-13 237</b>	<b>202 543</b>
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>2 400</b>	<b>213 380</b>	<b>-13 237</b>	<b>202 543</b>
Avräkning överkursfond	-	-13 237	13 237	0
Årets resultat <sup>1</sup>	-	-	49 277	49 277
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-18 240	-	-18 240
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>2 400</b>	<b>181 903</b>	<b>49 277</b>	<b>233 580</b>

<sup>1</sup> Årets resultat motsvarar årets totalresultat

## Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-07-01- 2019-12-31 <sup>1</sup>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	24	47 662	-866
Ej kassaflödespåverkande poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-49 266	-
Betald skatt		1 497	-161
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-107</b>	<b>-1 027</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-9 091	-238
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-164	285
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		28 337	9 820
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>18 975</b>	<b>8 840</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	4		
Koncernbidrag		1 615	866
Utdelning		-18 240	-9 120
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-16 625</b>	<b>-8 254</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 350</b>	<b>586</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets början</b>		<b>5 383</b>	<b>4 797</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång</b>	14	<b>7 733</b>	<b>5 383</b>

<sup>1</sup> Räkenskapsår 2019 omfattar sex månader.

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 1 Allmän information om bolaget

Sydsvenska Hem AB (publ) med organisationsnummer 559038-4177 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Berzelii Park 9, c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 22 februari 2021 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 15 april 2021.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Sydsvenska Hem AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2020 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Sydsvenska Hem AB (publ) har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolagen. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar ett dotterbolags tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar, och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2020

För räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2020 eller senare tillämpas en ny definition av rörelse enligt IFRS 3. Klassificeringen av ett förvärv som rörelseförvärv jämfört med tillgångsförvärv ger upphov till stora skillnader i redovisningen. Ändringen innebär att fler förvärv kommer att klassificeras som tillgångsförvärv istället för rörelseförvärv och bedöms därmed inte få någon effekt för koncernen då förvärv redan klassificeras som tillgångsförvärv.

#### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Sydsvenska Hem AB (publ) och de bolag som moderbolaget har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet,

- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet, och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagets finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas.

#### Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är att äga och förvalta fastigheter. Fastigheterna följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

#### Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Finansiella tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

#### Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Koncernen tillämpar IFRS 15, intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att en uppdelning av intäkter sker mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar alla annan tilläggsdebitering/vidaredebitering såsom exempelvis el och vatten. Koncernens intäkter består endast av hyresintäkter

och någon uppdelning mellan hyresintäkter och serviceintäkter redovisas därför inte.

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

#### **Leasingavtal**

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

Koncernen utgör leasetagare avseende ett tomträttsavtal vilket redovisas enligt IFRS 16. Tomträttsavtalet redovisas i form av en nyttjanderättstillgång samt en leasingskuld till motsvarande värde. Tomträtter bedöms som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde. Ingen avskrivning sker därmed av tomträtterna utan värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. En långfristig leasingskuld redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden på en egen rad i anslutning till finansiella kostnader.

Koncernen innehar i övrigt inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. Se vidare i not 4 och 5 och 17.

#### **Kostnader**

Kostnader belastar resultatet i den period till vilka de hänför sig.

#### **Låneutgifter**

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänför sig till.

#### **Ersättningar till anställda**

Koncernen har inga anställda. Det är endast styrelsen i moderbolaget som erhåller arvode. Se ytterligare information i not 8.

#### **Skatt**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag

redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning/balansräkning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När de fastighetsägande bolagen inom koncernen förvärvades klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till efter förvärvet redovisas.

#### **Förvaltningsfastigheter**

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas två gånger per år, till halvårs- och årsbokslut.

För samtliga tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

### **Finansiella instrument**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

#### *Klassificering och värdering*

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehåser inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktens kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect". För Sydsvenska Hem AB (publ) redovisas övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

Om den finansiella tillgången innehåses i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other".

#### *Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden*

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden

resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

#### *Kvittning av finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

#### *Nedskrivning*

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Sydsvenska Hems kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

#### *Säkringsredovisning*

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

### **Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar.

### **Kundfordringar**

Kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering.

### **Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder kategoriseras som "Finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

### **Skulder till kreditinstitut**

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

### **Redovisningsprinciper för moderbolaget**

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

### **Leasingavtal**

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16 i juridisk person.

### **Finansiella instrument**

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person utan finansiella instrument redovisas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

### **Klassificering och uppställningsformer**

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt

Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

### **Dotterbolag**

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningsbehov, i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

### **Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar**

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

### **Värdering fastigheterna**

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen 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. Se vidare i not 11.

### **Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument**

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets

styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- ränte- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

#### Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheterna är fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen hade per 2020-12-31 externa lån på totalt 504 300 tkr som förfaller 9 mars 2021. Lånen löper amorteringsfritt med fast ränta i hela perioden till en genomsnittlig ränta på 2,13 %. På förfalldagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. I och med att koncernen i allt väsentligt har bundna räntor under lånens löptid är ränteexponeringen begränsad. Refinansiering via SBAB avseende befintlig kreditfacilitet är långt gången vid avgivande av denna årsredovisning och beräknas slutföras inom kort. De indikativa räntevillkoren innebär preliminärt att räntekostnaderna kommer att minska med ca 2,5 Mkr per år.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens belåningsgrad "Loan to Value" inte får vara högre än 75 % för dotterbolagen och 70 % för moderbolaget. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren vid varje referensperiod. Koncernens låneavtal innehåller inte några

särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligt tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan. Löptidsfördelning av kontraktsevenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan efter de lånevillkor som fanns per 2020-12-31.

Koncernen 2020-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	504 300	-	-	-
Leasing- skulder	-	-	-	17 033
Räntor	1 999	-	-	-
Lev skulder	1 152	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	4 560	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>512 011</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17 033</b>

Koncernen 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	504 300	-
Leasing- skulder	-	-	-	17 033
Räntor	2 688	8 064	2 688	-
Lev skulder	1 482	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	4 560	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>8 730</b>	<b>8 064</b>	<b>506 988</b>	<b>17 033</b>

Moderbolaget 2020-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	159	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	4 560	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>4 719</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Moderbolaget 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	323	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	4 560	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>4 883</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.



#### Avstämning av skulder som härrör från finansierings- verksamheten

Balanspost	IB 20-01-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster	UB 20-12-31
Upplåning	504 115	-	153	504 268
Leasing- skuld	17 033	-	-	17 033
<b>Summa</b>	<b>521 148</b>	<b>-</b>	<b>153</b>	<b>521 301</b>

Balanspost	IB 19-07-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster	UB 19-12-31
Upplåning	504 029	-	86	504 115
Leasing- skuld	-	-	17 033	17 033
<b>Summa</b>	<b>504 029</b>	<b>-</b>	<b>17 119</b>	<b>521 148</b>

#### Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheterna är för närvarande i allt väsentligt fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Hyresfordringar	376	-
Övriga fordringar	1 327	1 767
Likvida medel	16 511	7 733
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>18 214</b>	<b>9 500</b>

	Koncernen 2019-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Hyresfordringar	274	-
Övriga fordringar	2 532	851
Likvida medel	28 525	5 383
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>31 331</b>	<b>6 234</b>

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och

rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs.

#### Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

Finansiella tillgångar 2020-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Hyresfordringar	376	376
Övriga fordringar	1 327	1 327
Likvida medel	16 511	16 511
<b>Summa</b>	<b>18 214</b>	<b>17 838</b>

Finansiella skulder 2020-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	504 268	504 268
Leverantörsskulder	1 152	1 152
Övriga kortfr. skulder	4 560	4 560
<b>Summa</b>	<b>509 980</b>	<b>509 980</b>

Finansiella tillgångar 2019-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Kundfordringar	274	274
Övriga fordringar	2 532	2 532
Likvida medel	28 525	28 525
<b>Summa</b>	<b>31 331</b>	<b>31 331</b>

Finansiella skulder 2019-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	504 115	504 115
Leverantörsskulder	1 482	1 482
Övriga kortfr. skulder	4 560	4 560
<b>Summa</b>	<b>510 157</b>	<b>510 157</b>

#### Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Nyttjanderätts-tillgång och leasingskulder kopplat till tomrättsavtal redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 16, se beskrivning avsnitt Redovisningsprinciper ovan. Koncernens förvaltningsfastigheter värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisnings-principer och not 11. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång. Bolagets bedömning är att verkligt värde motsvarar det nominella beloppet.

### Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se not 25.

Räntetäckningsgrad	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. Intäkter	29 058	15 560
Fin. kostnader	10 751	5 454
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,70</b>	<b>2,85</b>

Belåningsgrad	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut	504 300	504 300
Fastighetens marknadsvärde	764 500	761 600
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>65,96</b>	<b>66,22</b>

Soliditet	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital	244 221	256 394
Balansomslutning	801 421	811 655
<b>Soliditet, %</b>	<b>30,47</b>	<b>31,59</b>

### Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2020	2019
Hyresintäkter exkl. tillägg	42 491	21 382
Fastighetsskatt	736	364
Hyrestillägg och rabatter	1 941	745
<b>Summa</b>	<b>45 168</b>	<b>22 491</b>

### Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2020	2019
Inom 1 år	43 821	43 554
Senare än 1 men inom 2 år	26 668	26 774
Senare än 2 men inom 3 år	25 468	25 112
Senare än 3 men inom 4 år	18 220	23 985
Senare än 4 men inom 5 år	16 968	17 255
Senare än 5 år	194 577	211 134
<b>Summa</b>	<b>325 723</b>	<b>347 812</b>

Tabellen ovan visar minimihyresbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheten hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. För hyresavtalen som förfaller inom 1 år avser 16 272 tkr (16 071 tkr) bostadsavtal, i ett fullt uthyrt scenario, utan avtalat förfalldatum. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

### Not 6 Driftkostnader

	Koncernen	
	2020	2019
Fastighetskötsel och serviceavtal	2 808	1 017
Taxebundna kostnader	3 727	1 606
Försäkringskostnader	388	135
Löpande underhåll	4 689	2 010
<b>Summa</b>	<b>11 611</b>	<b>4 768</b>

### Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ekonomisk förvaltning	1 496	735	933	589
Övrig administration	1 998	893	3 201	564
<b>Summa</b>	<b>3 494</b>	<b>1 628</b>	<b>4 134</b>	<b>1 153</b>

### Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<i>Ernst &amp; Young AB</i>				
Revisionsuppdrag	210	201	210	201
<b>Summa</b>	<b>210</b>	<b>126</b>	<b>210</b>	<b>126</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

### Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har inga anställda. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Lars Linzander	60	80	60	80
Olof Andersson	40	-	40	-
Robert Wadén	40	50	40	50
Karl Runeberg	40	-	40	-
Robert Swartling	-	50	-	50
<b>Summa</b>	<b>180</b>	<b>180</b>	<b>180</b>	<b>180</b>

Utbetalt arvode är justerat för 2019 till totalt 180 tkr för det förkortade räkenskapsåret 2019-07-01 till 2019-12-31.

### Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader	10 751	5 454	-	-
Övriga finansiella kostnader	683	202	-	-
<b>Summa</b>	<b>11 434</b>	<b>5 656</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 525 tkr (175 tkr) tomträttsavgäld.

#### Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	-1 545	-1 008	-	-
<b>Summa</b>	<b>-1 545</b>	<b>-1 008</b>	-	-
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Outnyttjat underskottsavdrag	-	298	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-344	-1 834	-	-
<b>Summa</b>	<b>-344</b>	<b>-1 536</b>	-	-
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-1 889</b>	<b>-2 544</b>		

Inkomstskatt beräknas med 21,4 % (21,4 %) på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för kommande år, 20,6 %.

Sedan räkenskapsår 2019 tillämpas ränteavdragsbegränsningsregler innebärande att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av.

Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 18.

#### Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Resultat före skatt	7 956	12 700	49 277	-
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-1 889</b>	<b>-2 544</b>	-	-
Skatt enligt svensk skattesats	-1 703	-2 718	-10 545	-
Skatt hänförlig till tidigare taxering	94	-	-	-
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningar	-475	-184	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-	13 457	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2	6	-2 915	-
Skatteeffekt av ej bokförda avdragsgilla kostnader	-	-	3	-
Skatteeffekt av skillnad mellan skatte- och bokföringsmässiga skillnader	807	-	-	-
Skatteeffekt av temporära skillnader	-618	-	-	-
Justering p g a ändrad skattesats	7	418	-	-
Skatteeffekt av ej aktiverat underskottsavdrag	-	-64	-	-
<b>Summa</b>	<b>-1 889</b>	<b>-2 544</b>	-	-

#### Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter, vilken innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Lomma 33:55	Lomma
Helsingborg Ridskolan 3	Helsingborg
Helsingborg Glaven 2	Helsingborg
Landskrona Rom 1	Landskrona
Kävlinge Sandhammaren 5	Kävlinge

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2020 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut, Savills Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående verkligt värde	761 600	758 800	-	-
Investeringar i mark	2 645	5		
Investeringar i befintliga fastigheter	8 466	-		
Pågående arbeten i befintliga fastigheter	1 457			
Orealiserade värde- förändringar	-9 668	2 795	-	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>764 500</b>	<b>761 600</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör i genomsnitt 15 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2 % på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Årlig inflation, %	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,5
Direktavkastningskrav, %	4,7
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	2,4

#### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingspara- metrar	Antagande	Snitt (tkr)
	Hysesintäkter	+/- 10,00 %
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-39 626 / 44 461
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-13 850 / 10 347

#### Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	449	1 245	6	752
Övrigt	878	1 287	1 761	850
<b>Summa</b>	<b>1 327</b>	<b>2 532</b>	<b>1 767</b>	<b>1 602</b>

#### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	1 674	1 393	749	203
<b>Summa</b>	<b>1 674</b>	<b>1 393</b>	<b>749</b>	<b>203</b>

#### Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Kassa och bank	16 511	28 525	7 733	5 383
<b>Summa</b>	<b>16 511</b>	<b>28 525</b>	<b>7 733</b>	<b>5 383</b>

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkonto.

#### Not 15 Eget kapital

##### Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 2 400 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	2 400 000	2 400 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	2 400 000	2 400 000

##### Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

	2020-12-31	2019-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	6 066 576	10 156 189
Genomsnittligt antal aktier, st	2 400 000	2 400 000
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>2,53</b>	<b>4,23</b>

##### Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfond och är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheter.

## Not 16 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	-	504 300	-	-
Kortfristig skuld till kreditinstitut	504 300	-	-	-
Uppläggningsavgift	-32	-185	-	-
<b>Summa</b>	<b>504 268</b>	<b>504 115</b>	-	-

Lånet förfaller 9 mars 2021. Refinansiering via SBAB avseende befintlig kreditfacilitet är långt gången vid avgivande av denna årsredovisning och beräknas slutföras inom kort. De indikativa räntevillkoren innebär preliminärt att räntekostnaderna kommer att minska med ca 2,5 Mkr per år.

## Not 17 Leasing

Koncernen har ett tomträttsavtal i Fastighets AB Ridskolan. Nuvarande tomträttsavgäld löper till och med 2030-06-30 med en årlig tomträttsavgäld på 700 tkr.

### Nyttjanderättstillgångar:

#### Koncernen

Redovisat värde	2020-12-31	2019-12-31
Tomträttsavtal	17 033	17 033
<b>Summa</b>	<b>17 033</b>	<b>17 033</b>

Tomträttsavtalet redovisades för första gången 2019-07-01 då koncernen började tillämpa IFRS 16. Inga avtal har löpt ut eller tillkommit under räkenskapsåret. Ingen avskrivning sker av tomträttsavtalet då det betraktas som ett evigt hyresavtal.

### Leasingskuld:

#### Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristig leasingskuld	17 033	17 033
<b>Summa</b>	<b>17 033</b>	<b>17 033</b>

### Belopp redovisade i resultaträkningen:

#### Koncernen

	2020	2019
Tomträttsavgäld	525	175
<b>Totalt belopp redovisat i resultaträkningen:</b>	<b>525</b>	<b>175</b>

Bolaget innehar inga leasingavtal som klassificeras som korttids- eller lågvärdesleasing. För löptidsanalys samt avstämning av förändringar i leasingskulden, se not 4. För totalt kassautflöde avseende leasingavtal, se not 24.

## Not 18 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>				
Underskottsavdrag	298	298	-	-
<b>Summa</b>	<b>298</b>	<b>298</b>	-	-
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>				
Temporär skillnad hänförlig till obeskattade reserver	-5	-5	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-20 609	-20 265	-	-
<b>Summa</b>	<b>-20 614</b>	<b>-20 270</b>	-	-
<b>Uppskjuten skatteskuld, netto</b>	<b>-20 316</b>	<b>-19 972</b>	-	-

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Underskotten i koncernen uppgår till 1 448 tkr (1 448 tkr) med hänsyn taget till resultatet för år 2020. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 0 tkr (0 tkr.) Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler avseende tidsbegränsade spärrar.

## Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Skuld till aktieägare	4 560	4 560	4 560	4 560
Övriga skulder	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>4 560</b>	<b>4 560</b>	<b>4 560</b>	<b>4 560</b>

Skuld till aktieägare avser ännu ej reglerad utdelning till aktieägare.

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förskotts- betalda hyror	8 976	6 650	-	-
Upplupen ränta	497	497	-	-
Övrigt	285	171	230	114
<b>Summa</b>	<b>9 758</b>	<b>7 318</b>	<b>230</b>	<b>114</b>

## Not 21 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	235 015	235 015
Ovillkorade aktieägartillskott	6 882	-
Nedskrivningar av andelar i dotterbolag	-13 618	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>228 280</b>	<b>235 015</b>

Dotterbolag	Kapitalandel,%	Rösträtsandel,%	Bokfört värde	Eget kapital
Projektbolag Del Y AB	100	100	15 077	9 344
Fastighets AB Ridskolan	100	100	60 433	38 017
Nya Centrumfastigheter i Lomma AB	100	100	84 349	58 246
Vårdboende i Västerparken AB	100	100	41 492	4 042
Kävlinge Fastighets AB Sydsvenska Hem	100	100	26 894	17 160
Förvärvsbolag 6 AB	100	100	36	35
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>228 280</b>	<b>126 844</b>

Dotterbolag	Org.nr.	Säte
Projektbolag Del Y AB	556874-4899	Stockholm
Fastighets AB Ridskolan	556751-1869	Stockholm
Nya Centrumfastigheter i Lomma AB	559046-8707	Stockholm
Vårdboende i Västerparken AB	556975-1661	Stockholm
Kävlinge Fastighets AB	556973-3446	Stockholm
Sydsvenska Hem Förvärvsbolag 6 AB	559160-0290	Stockholm

## Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i dotterbolag	238 899	288 760	228 280	235 015
Kontopant för likvida medel	50	50	50	50
Fastighetsinteckningar	506 750	506 750	-	-
<b>Summa</b>	<b>745 699</b>	<b>795 560</b>	<b>228 330</b>	<b>235 065</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>				
Borgen för dotterföretag	Inga	Inga	504 300	504 300
Uppsättningsavgift	7 645	7 616	7 645	7 616

Bolaget har ett förvaltningsavtal med Pareto Business Management AB. Vid en uppsägning av avtalet alternativt vid en försäljning av de fastighetsägande dotterbolagen utgår en uppsättningsavgift om 1 % av det totala fastighetsvärdet.

## Not 23 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende debitering av business management fee om 1 255 tkr (287 tkr). Per 2020-12-31 uppgår moderbolagets skulder på koncernbolag till 0 tkr (34 663 tkr). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

## Not 24 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Erlagd ränta	10 751	5 454	-	-
Erhållen ränta	-	-	-	-
Tomträtsavgälder	525	175	-	-
<b>Summa</b>	<b>11 276</b>	<b>5 629</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 25 Definitioner

### Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

### Avkastning på eget kapital

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

### Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastighetens marknadsvärde

### Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

### Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

### Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

### EPRA NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av bokförd tillgång/skuld för räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

### Fastighetens direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastighetens marknadsvärde.

#### Not 26 Händelser efter balansdagen

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

Refinansiering via SBAB avseende befintlig kreditfacilitet är långt gången vid avgivande av denna årsredovisning och beräknas slutföras inom kort. De indikativa räntevillkoren innebär preliminärt att räntekostnaderna kommer att minska med ca 2,5 Mkr per år.

#### Not 27 Förslag till vinstdisposition

##### Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Överkursfond	200 142 597
Balanserade vinstmedel	-18 240 000
Årets resultat	49 276 557
	<hr/>
	<b>231 179 154</b>

##### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	18 240 000
i ny räkning balanseras	212 939 154
	<hr/>
	<b>231 179 154</b>

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 7,6 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 18 240 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 1,9 kronor per aktie, eller totalt 4 560 000 kronor.

## Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 22 februari 2021.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 22 februari 2021

Lars Linzander  
Styrelseordförande

Olof Andersson  
Styrelseledamot

Karl Runeberg  
Styrelseledamot

Robert Wadén  
Styrelseledamot

John Malmström  
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 22 februari 2021

Ernst & Young AB

Johan Eklund  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sydsvenska Hem AB (publ), org.nr 559038-4177

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sydsvenska Hem AB (publ) AB för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt resultaträkningen och rapport över finansiell ställning för koncernen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affarsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Sydsvenska Hem AB (publ) AB för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 22 februari 2021

Ernst & Young AB

Johan Eklund  
Auktoriserad revisor