

# Sydsvenska Hem AB (publ)

Bokslutskommuniké januari 2020 – december 2020



# Sydsvenska Hem

---



## FJÄRDE KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 11 530 tkr (11 382 tkr)
- Driftnettot under perioden uppgick till 8 247 tkr (8 500 tkr)
- Periodens resultat uppgick till 3 061 tkr (6 738 tkr)
- Under perioden uppgick de orealiserade värdeförändringarna till 924 tkr (2 800 tkr)

## PERIODEN JANUARI – DECEMBER 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 45 168 tkr (22 491 tkr\*)
- Driftnettot under perioden uppgick till 32 519 tkr (17 185 tkr\*)
- Periodens resultat uppgick till 6 067 tkr (10 156 tkr\*)
- Under perioden uppgick de orealiserade värdeförändringarna till -9 668 tkr (2 795 tkr)

\*Räkenskapsår 2019 omfattar sex månader

## VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Verksamheten har under perioden fortsatt med oförändrad inriktning och omfattning.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Under perioden har marknadsförhållandena ändrats till följd av oro för spridning av covid-19. Hittills har det 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.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

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.

## SYDSVENSKA HEM I KORTHET

Sydsvenska Hem AB (publ), med organisationsnummer 559038-4177, är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger fem fastigheter i västra Skåne. Bolaget bildades i december 2015 och förvaltar idag en fastighetsportfölj med huvudsakligen hyresrätter och samhällsfastigheter. Beståndet omfattar ca 22 000 kvm och är idag nästintill fullt uthyrt.

Bolagets VD är John Malmström och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.



## FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Okt 2020 - dec 2020	Okt 2019 - dec 2019	Jan 2020 - dec 2020	Jul 2019 - dec 2019 <sup>1</sup>
Hysesintäkter	11 530	11 382	45 168	22 491
Driftnetto	8 247	8 500	32 519	17 185
Förvaltningsresultat	4 676	4 843	17 624	9 905
Marknadsvärde fastigheter	764 500	761 600	764 500	761 600
Antal utestående aktier, st	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000
Resultat per aktie, kr	1,3	2,8	2,5	4,2
Avkastning på eget kapital, %	5,0	10,4	2,4	7,9
Belåningsgrad, %	66,0	66,2	66,0	66,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,9	2,7	2,9
Soliditet, %	30,5	31,6	30,5	31,6
Överskottsgrad, %	71,5	74,7	72,0	76,4
EPRA NAV per aktie, kr	110,2	115,2	110,2	115,2
Fastigheternas direktavkastning, %	4,3	4,5	4,3	4,5

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

### FINANSIELL UTVECKLING

Under perioden har bolaget ingått ett nytt förvaltningsavtal med Acrinova Fastighetsservice och Pareto Business Management vilket har påverkat driftnettot negativt med ca 160 tkr per kvartal och administrationskostnader negativt med ca 250 tkr per kvartal vilket främst förklarar förvaltningsresultatets minskning jämfört med föregående period. Vidare har periodens resultat påverkats med -9 668 tkr (2 800) på grund av negativa värdeförändringar i koncernens fastighetsportfölj. Förändringen består dels av förändrat marknadsvärde i enlighet med extern värdering av koncernens fastigheter, dels av pågående arbeten och förvärvad mark. Fastighetsportföljens värdenedgång är i allt väsentligt hänförlig till Ridskolans ökade vakansgrad och kraftig ökning av förväntade underhållskostnader. Det pågående projektet avseende lägenhetsrenoveringarna i Ridskolan bedöms ha en framtida positiv effekt på värdet. Lägenhetsrenoveringarna i fastigheten Ridskolan har belastat bolagets likviditet i år med ca 8 900 tkr. Beslut har fattats att ytterligare 20 studentlägenheter ska renoveras under 2021. Utöver detta kommer verksamheten fortsätta i oförändrad omfattning med ett nästintill fullt uthyrt fastighetsbestånd.

### FINANSIERING

Koncernen har lån hos SBAB Bank AB (publ) med en viktad fast ränta om 2,13 %. Lånet löper fram till 2021-03-09. Ingen amortering sker. Räntekostnader under räkenskapsåret uppgick till 10 751 tkr (5 454).

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.

### AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 451 (474) aktieägare.

### Utdelning 2021

Inför årsstämman den 15 april 2021 föreslår styrelsen en utdelning om 7,6 kr (3,8) per aktie, vilket innebär totalt 18 240 tkr (9 120). Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter under året med fyra lika stora delbetalningar. Detta innebär att vid varje delbetalning ska 1,9 kr (1,9) per aktie betalas, således totalt 4 560 tkr (4 560). Avstämningsdagar för betalning av utdelningen föreslås bli den 19 april 2021, 30 juni 2021, 30 september 2021 och 30 december 2021.



## ÖVRIG INFORMATION

### Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB.

### Transaktioner med närstående

Bolaget har inte haft några transaktioner med närstående under perioden med undantag för en koncernintern förvaltningsavgift till moderbolaget.

### Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderas vid två tillfällen årligen per 0630 och per 1231 av en extern värderare. Marknadsvärdet uppgår per 31 december 2020 till 764 500 tkr (761 600), nettoförändringen uppgår till 2 900 tkr jämfört med 31 december 2019.

### Förändring marknadsvärden förvaltningsfastigheter, koncernens balansräkning, tkr

	31 dec 2020	30 sep 2020	30 jun 2020	31 mar 2020	31 dec 2019
Ingående balans	761 827	756 994	761 600	761 600	758 800
Investeringar i mark	-	-	2 645	-	-
Pågående arbeten i befintliga fastigheter	-6 927	4 833	-551	1 166	5
Värdeförändring	9 600	-	-6 700	-1 166	2 795
<b>Summa</b>	<b>764 500</b>	<b>761 827</b>	<b>756 994</b>	<b>761 600</b>	<b>761 600</b>

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det råder en osäker ekonomisk utveckling i marknaden och omvärlden till följd av oro för spridningen av covid-19. För Sydsvenska Hem AB kan ändrade marknadsförhållanden innebära risker i form av värdenedgång i fastigheterna samt att koncernens hyresgäster kan få likviditetsproblem till följd av minskade intäkter och därmed svårigheter att betala hyran. Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal.

Koncernen löper även risk till följd av yttre ej påverkansbara faktorer såsom väderförhållanden

som kan medföra ökade mediakostnader eller ej planerade reparationsåtgärder. Det föreligger även risk för värdeförändringar avseende fastigheterna på grund av såväl förändrade kassaflöden som förändringar i avkastningskraven.

Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfastigheterna baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.



## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Okt 2020 - dec 2020	Okt 2019 - dec 2019	Jan 2020 - dec 2020	Jul 2019 - dec 2019 <sup>1</sup>
Hyresintäkter	11 530	11 382	45 168	22 491
Drift- och underhållskostnader	-2 973	-2 610	-11 611	-4 768
Fastighetsskatt	-310	-272	-1 038	-538
<b>Driftnetto</b>	<b>8 247</b>	<b>8 500</b>	<b>32 519</b>	<b>17 185</b>
Administrationskostnader	-689	-765	-3 494	-1 628
Finansiella intäkter	18	4	33	4
Finansiella kostnader	-2 900	-2 896	-11 434	-5 656
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>4 676</b>	<b>4 843</b>	<b>17 624</b>	<b>9 905</b>
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	924	2 800	-9 668	2 795
<b>Resultat före skatt</b>	<b>5 600</b>	<b>7 643</b>	<b>7 956</b>	<b>12 700</b>
Skatt	-2 539	-905	-1 889	-2 544
<b>Periodens resultat</b>	<b>3 061</b>	<b>6 738</b>	<b>6 067</b>	<b>10 156</b>
Resultat per aktie, SEK	1,3	2,8	2,5	4,2
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 400	2 400	2 400	2 400

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



## BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>31 dec 2020</b>	<b>31 dec 2019</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	764 500	761 600
Nyttjanderättstillgångar	17 033	17 033
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>781 533</b>	<b>778 633</b>
Kundfordringar	376	274
Övriga kortfristiga fordringar	1 327	2 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 674	1 393
Likvida medel	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>		
Eget kapital	244 221	256 394
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>244 221</b>	<b>256 394</b>
Upplåning*	-	504 115
Långfristig leasingskuld	17 033	17 033
Depositioner	113	90
Uppskjutna skatteskulder	20 316	19 972
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>37 462</b>	<b>541 210</b>
Leverantörsskulder	1 152	1 482
Aktuella skatteskulder	-	393
Skulder till kreditinstitut*	504 268	-
Övriga kortfristiga skulder	4 560	4 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	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>

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



## KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Okt 2020 - dec 2020	Okt 2019 - dec 2019	Jan 2020 - dec 2020	Jul 2019 - dec 2019 <sup>1</sup>
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Förvaltningsresultat	4 676	4 843	17 624	9 905
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet:				
<i>Finansiella poster</i>	38	-37	153	-
Betald skatt	249	-544	-1 154	-3 048
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>4 963</b>	<b>4 262</b>	<b>16 623</b>	<b>6 857</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-544	-1 021	-28	-1 854
Ökning/minskning av leverantörsskulder	675	26	-330	97
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-81	518	2 269	-359
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 013</b>	<b>3 785</b>	<b>18 534</b>	<b>4 741</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 749	-5	-9 923	-5
Förvärv av mark	-	-	-2 385	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 749</b>	<b>-5</b>	<b>-12 308</b>	<b>-5</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>				
Utdelning	-4 560	-4 560	-18 240	-9 120
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-4 560</b>	<b>-4 560</b>	<b>-18 240</b>	<b>-9 120</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-1 296</b>	<b>-780</b>	<b>-12 014</b>	<b>-4 384</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>17 807</b>	<b>29 305</b>	<b>28 525</b>	<b>32 909</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>16 511</b>	<b>28 525</b>	<b>16 511</b>	<b>28 525</b>

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



## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Okt 2020 - dec 2020	Okt 2019 - dec 2019	Jan 2020 - dec 2020	Jul 2019 - dec 2019 <sup>1</sup>
Nettoomsättning	628	143	2 514	287
Administrationskostnader	-984	-612	-4 134	-1 153
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-356</b>	<b>-469</b>	<b>-1 620</b>	<b>-866</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>				
Utdelning från andelar i koncernbolag	62 883	-	62 883	-
Nedskrivning av andelar i koncernbolag	-13 618	-	-13 618	-
Finansiella intäkter	17	-	17	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>48 926</b>	<b>-469</b>	<b>47 662</b>	<b>-866</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>				
Koncernbidrag	1 615	865	1 615	866
<b>Resultat före skatt</b>	<b>50 541</b>	<b>396</b>	<b>49 277</b>	<b>-</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>50 541</b>	<b>396</b>	<b>49 277</b>	<b>-</b>

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





MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2020	31 dec 2019
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	228 280	235 015
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>228 280</b>	<b>235 015</b>
Övriga kortfristiga fordringar	1 767	1 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	749	203
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 516</b>	<b>1 805</b>
<b>Likvida medel</b>	<b>7 733</b>	<b>5 383</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>238 529</b>	<b>242 203</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	2 400	2 400
Fritt eget kapital	231 180	200 143
<b>Eget kapital</b>	<b>233 580</b>	<b>202 543</b>
Leverantörsskulder	159	323
Skulder till koncernföretag	-	34 663
Övriga kortfristiga skulder	4 560	4 560
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	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>



## 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.

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 2020.

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

För fullständiga redovisningsprinciper se koncernens årsredovisningen 2020.

## 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 NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av bokförd tillgång/skuld för 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 22 februari 2021.

Stockholm den 22 februari 2021

Sydsvenska Hem AB (publ)

Org.nr: 559038-4177

Lars Linzander  
Styrelseordförande

Robert Wadén  
Styrelseledamot

Karl Runeberg  
Styrelseledamot

Olof Andersson  
Styrelseledamot

John Malmström  
Verkställande direktör

## INFORMATION OM MAR

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Sydsvenska Hem AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 22 februari 2021.

## ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma klockan 10:00 den 15 april 2021. Kallelse publiceras på [www.sydsvenskahem.se](http://www.sydsvenskahem.se). Årsredovisning för 2020 finns tillgänglig på bolagets hemsida från och med senast den 25 mars 2021. Där framgår fullständiga redovisningsprinciper.

## KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2021-04-15 Årsstämma  
2021-05-24 Delårsrapport Q1 2021

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

John Malmström, VD  
[john.malmstrom@paretosec.com](mailto:john.malmstrom@paretosec.com)  
+46 (0) 8 402 53 81

Ingeborg Magnusson, IR-kontakt  
[ingeborg.magnusson@paretosec.com](mailto:ingeborg.magnusson@paretosec.com)  
+46 (0) 8 402 51 05

Sydsvenska Hem AB (publ)  
c/o Pareto Business Management AB  
Box 7415  
103 91 Stockholm, Sweden  
559038-4177  
[www.sydsvenskahem.se](http://www.sydsvenskahem.se)