

# Sydsvenska Hem AB (publ)

## Bokslutskommuniké 2015/2016

**Sydsvenska Hem AB (publ)**

**559038-4177**

a company managed by Pareto Business Management AB

**Ida Fransson, VD, + 46 8 402 53 81**

**ida.fransson@paretosec.com**

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

För mer information gällande Sydsvenska Hem AB (publ), vänligen besök [www.sydsvenskahem.se](http://www.sydsvenskahem.se)



## Sydsvenska Hem i korthet

Sydsvenska Hem AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger en fastighetsportfölj i västra Skåne. Bolaget bildades i december 2015 och förvaltar en fastighetsportfölj med hyresrätter och offentliga hyresgäster. Beståndet omfattar ca 22 500 kvadratmeter i uthyrbar area, fördelat över 4 förvaltningsobjekt och är idag i allt väsentligt fullt uthyrt. Bolaget genomförde de första fastighetsförvärven i mars 2016, och ytterligare en fastighet tillträdts första kvartalet 2017. Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB och bolagets aktier handlas på AktieTorget sedan den 6 april 2016.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Bolagets aktier handlas på AktieTorget sedan den 6 april 2016.
- Koncernen har köpt fem fastigheter i västra Skåne varav fyra tillträdtes under våren 2016.
- Under räkenskapsåret har tre stycken fusioner genomförts.
- Bolaget har genomfört en nyemission om 240 mkr för att finansiera förvärvet.
- Ett kreditavtal med SBAB har tecknats för att täcka upp resterande finansiering.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser finns att rapportera efter balansdagen.

## Finansiell översikt och nyckeltal, koncernen

Bolaget bildades den 2 december 2015 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades under våren 2016. Historiska jämförelsetal för tidigare perioder saknas därmed.

	2 dec 2015 - 30 jun 2016
Hysesintäkter, (tkr)*	9 378
Driftöverskott, (tkr)*	6 748
Förvaltningsresultat, (tkr)*	-2 496
Resultat före skatt, (tkr)*	-2 496
Räntetäckningsgrad, ggr	0,16
Totala tillgångar, (tkr)	677 432
Eget kapital	221 425
Likvida medel	43 143
Skuldsättningsgrad, %	66 %
Marknadsvärde fastigheterna, (tkr)	630 651
Eget kapital per aktie, (SEK)	92
Resultat per aktie, (SEK)	-1,4
Antal utestående aktier (stycken)	2 400 000

\* Hysesintäkter och förvaltningskostnader avser perioden efter det att fastigheterna tillträdtes under mars och maj. Administrationskostnader av engångskaraktär kopplade till etablering av bolagsstrukturen belastar perioden med 5 172 tkr.

### *Marknadsanalys*

Styrelsen har identifierat Savills som en pålitlig källa för relevant marknadsinformation. För 2016 skriver Savills följande om Helsingborg.

Helsingborg har ett mycket gott kommunikationsläge, beläget längs E6 mellan Malmö dit avståndet är 65 km och Göteborg dit avståndet är 220 km. Precis utanför Helsingborg startar också E4 som sträcker sig mot Stockholm, dit avståndet är 550 km. Det finns ett väl utbyggt vägnät med landsvägar som korsar kommunen och som knyter an till omkringliggande orter och städer.

Cirka 35 km norr om Helsingborg finns Ängelholm Helsingborg flygplats som har dagliga avgångar till Stockholm och ett flertal sommarlinjer till andra städer i Sverige och enstaka charteravgångar. Järnvägsstationen Helsingborgs C har goda tågförbindelser och trafikeras av SJ och Öresundståg på tågsträckan mellan Köpenhamn och Göteborg samt av regionalståg i form av Pågatåg.

Helsingborgs kommun har nästan 138 000 invånare vilket gör den till den åttonde största i Sverige. Kommunen har de senaste åren vuxit med 1,9 % eller 2565 personer. Befolkningen förväntas växa med 17 % till 162 000 år 2024 vilket innebär i genomsnitt 2 656 invånare per år. Det finns drygt 65 000 bostäder i kommunen varav ca två tredjedelar utgörs av bostäder i flerbostadshus. Det kommunala bolaget Helsingborgshem är kommunens största bostadsbolag med nästan 12 000 bostäder. Några av de största privata bostadsägarna är Akelius, Biskopen Fastighet, Bästa Bostaden och Jefast AB.

Den genomsnittliga grundhyran under 2015 för det största kommunala bostadsbolaget var enligt årsredovisningen 1 081 kr/kvm, vilket var en ökning med +44 kr/kvm (+4,2 %) i jämförelse med föregående år. Uthyrningsgraden under 2015 var 99,7 %.

*Source: Savills*



## Kommentarer till den finansiella utvecklingen, koncernen 2015/2016

### *Hyresintäkter*

Koncernens hyresintäkter för året uppgick till 9 378 tkr.

### *Resultat*

Driftsöverskott uppgick till 6 748 tkr och resultat före skatt till -2 496 tkr.

### *Investeringar och kassaflöde*

Kassaflöde från den löpande verksamheten var 1 216 tkr, kassaflöde från investeringsverksamheten var -630 651 tkr på grund av förvärv av dotterbolag och kassaflöde från finansieringsverksamheten var 672 578 tkr hänförligt till upptagande av lån samt nyemission. Periodens kassaflöde uppgick till 43 143 tkr.

### *Fastighetsvärderingar*

Bolaget upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards, IFRS. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar och bolaget inhämtar värderingsutlåtande för samtliga fastigheter. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår per den 30 juni 2016 till 630 651 tkr.

### *Eget kapital*

Koncernens eget kapital uppgick per den 30 juni 2016 till 221 425 tkr vilket ger en soliditet på 33 %.

### *Finansiering*

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet upptog koncernen 448 300 tkr i extern finansiering från SBAB. Räntekostnader uppgår till 2 984 tkr för året och ingen amortering sker. Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda för perioden.

### *Aktien och aktieägarna*

Bolagets aktier handlas på AktieTorget från den 6 april 2016. Bolaget hade 190 registrerade aktieägare per den 30 juni 2016. Antal utestående aktier per den 30 juni 2016 uppgår till 2 400 000 stycken.

### *Utdelning avseende 2015/2016*

Styrelsen föreslår en utdelning om 6,5 kr per aktie till bolagsstämman, vilket blir en total utdelning om 15 600 tkr. Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter under året. Utdelningen stämmer överrens med den utdelningsnivå som kommunicerades vid börsintroduktionen.

### *Anställda*

Koncernen har inte haft några anställda under 2016. Styrelsearvode belastar resultatet utifrån beslut på den extra bolagsstämman. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB och fastigheterna förvaltas av Norama Fastighetsförvaltning.

### *Moderbolaget*

Moderbolaget är Sydsvenska Hem AB (publ). Nettoomsättningen för moderbolaget uppgick till 176 tkr och resultat efter finansiella poster till 19 251 tkr.

### *Närståendetransaktioner*

Pareto Business Management AB var ägare till moderbolaget innan emissionen genomfördes. Under året har försäljning av tjänster skett av Pareto Securities AB, ett bolag som ingår i samma koncern som Pareto Business Management AB, till ett belopp om 18 166 tkr. Det finns ett koncerninternt management-avtal mellan moderbolaget och dotterbolagen vilket genererat 176 tkr i intäkt åt moderbolaget.

### *Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer*

Risker för koncernen involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av hyresgästers uppsägning av befintliga hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästerna. Koncernen löper även risk förknippad med driftskostnader som påverkas av yttre faktorer såsom ej planerade reparationsåtgärder eller ökade mediakostnader till följd av väderlek. Det föreligger även risk för värdeförändringar på fastigheterna av såväl förändrade kassaflöden som till följd av förändringar i avkastningskraven.

### **Redovisningsprinciper**

Sydsvenska Hem AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS). Bolaget publicerar fem rapporter årligen: halvårsrapporten, bokslutskommunikén, årsredovisningen samt två kvartalsredogörelser.

### **Revision**

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

### **Årsstämma**

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma kl. 10:00 den 29 september 2016 i Pareto Business Managements lokaler, Berzelii Park 9, Stockholm. Kallelse publiceras på [www.sydsvenskahem.se](http://www.sydsvenskahem.se).

Årsredovisning för 2016 finns tillgänglig på bolagets hemsida från den 29 augusti 2016. Där framgår fullständiga redovisningsprinciper.

### **Finansiell kalender**

29/09/2016

Årsstämma 2015/2016

27/02/2017

Halvårsrapport 2016/2017



RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

TSEK	2 dec 2015 - 30 jun 2016
Hysesintäkter*	9 378
Driftskostnader och underhåll*	-1 754
Fastighetsskatt*	-876
<b>Driftsöverskott</b>	<b>6 748</b>
Administrationskostnader*	-6 260
Finansiella intäkter	-
Finansiella kostnader	-2 984
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-2 496</b>
<i>Värdoförändringar</i>	
Fastigheter, orealiserade	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-2 496</b>
Skatt	-979
<b>Årets resultat</b>	<b>-3 475</b>
Övrigt totalresultat	-
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>-3 475</b>
Resultat per aktie, SEK	-1,4
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 857

\* Hysesintäkter och förvaltningskostnader avser perioden efter det att fastigheterna tillträdde under mars och maj.  
Administrationskostnader av engångskaraktär kopplade till etablering av bolagsstrukturen belastar perioden med 5 172 tkr.



RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN

<b>TSEK</b>	<b>2016-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>	
Förvaltningsfastigheter	630 651
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>630 651</b>
Kundfordringar	122
Aktuella skattefordringar	781
Övriga kortfristiga fordringar	84
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 651
Likvida medel	43 143
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>46 781</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>677 432</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>2016-06-30</b>
Eget kapital	221 425
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>221 425</b>
Upplåning	447 678
Uppskjutna skatteskulder	790
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>448 468</b>
Leverantörsskulder	1 205
Aktuella skatteskulder	351
Övriga kortfristiga skulder	1 710
Upplupna kostnader	4 272
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>7 539</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>677 432</b>



## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN, KONCERNEN

<b>TSEK</b>	<b>dec 15- jun 16</b>
Driftsöverskott	6 748
Ej kassaflödespåverkande poster	-
Administrationskostnader	-6 260
Erhållen ränta	-
Erlagd ränta	-2 984
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>-2 496</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>	
Ökning/minskning av kundfordringar	-122
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-3 516
Ökning/minskning av leverantörsskulder	1 205
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	6 145
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 216</b>
<b><i>Investeringsaktiviteter</i></b>	
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-630 651
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-630 651</b>
<b><i>Finansieringsverksamhet</i></b>	
Bildande av bolag	500
Nedsättning	-500
Nyemission	240 000
Emissionskostnad	-15 100
Upptagande av lån	447 678
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>672 578</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>43 143</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>43 143</b>



**RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN**

TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inklusive årets resultat	Summa
<b>Eget kapital den 2 december 2015</b>	-	-	-	-
Totalresultat för perioden			-3 475	-3 475
<b>Totalresultat för perioden</b>	-	-	<b>-3 475</b>	<b>-3 475</b>
<b>Transaktioner med aktieägarna</b>				
Bildande av bolaget	500	-		500
Nedsättning av aktiekapital	-500			-500
Nyemission	2 400	222 500*		224 900
<b>Summa eget kapital per den 30 juni 2016</b>	<b>2 400</b>	<b>222 500</b>	<b>-3 475</b>	<b>221 425</b>

\* Emissionskostnader har belastat eget kapital med 15 100 tkr.



## RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

<b>TSEK</b>	<b>dec 15- jun 16</b>
Nettoomsättning	176
Administrationskostnader	-925
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-749</b>
Finansiella intäkter	20 000
Finansiella kostnader	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>19 251</b>
<i>Bokslutsdispositioner, koncernbidrag</i>	-
<b>Årets resultat</b>	<b>19 251</b>

## BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

<b>TSEK</b>	<b>2016-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>	
Andelar i dotterbolag	208 071
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>208 071</b>
Fordringar hos koncernföretag	21 086
Övriga kortfristiga fordringar	59
Aktuella skattefordringar	731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	815
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>22 691</b>
Likvida medel	14 611
<b>Summa tillgångar</b>	<b>245 373</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>06/30/2016</b>
Aktiekapital	2 400
Fritt eget kapital	241 751
<b>Summa eget kapital</b>	<b>244 151</b>
Leverantörsskulder	720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	502
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>245 373</b>

### **Generell information och redovisningsprinciper**

Sydsvenska Hem AB (publ) med organisationsnummer 559038-4177 är ett publikt aktieföretag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagets ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter i västra Skåne med omnejd.

Sydsvenska Hem AB (publ) bildades den 2 december 2015. Det här är koncernens och bolagets första räkenskapsår som omfattar perioden 2015-12-02--2016-06-30 historiska jämförelsetal för tidigare perioder saknas därmed. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IFRS och IAS 34 Delårsrapportering. För fullständiga redovisningsprinciper se årsredovisningen för 2015/2016.

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.

Bokslutskommunikén för Sydsvenska Hem AB (publ) godkändes på styrelsemötet den 29 augusti 2016.

Bokslutskommunikén har inte reviderats.

Stockholm den 29 augusti 2016  
Sydsvenska Hem AB (publ)  
Org.nr: 559038-4177

Per-Åke Agnevik  
*Styrelseledamot*

Åsa Mossberg  
*Styrelseledamot*

Karl Runeberg  
*Styrelseledamot*

John Helgesson  
*Styrelseordförande*

Ida Fransson  
*/VD*



## **DEFINITIONER**

### **Skuldsättningsgrad**

Skuldsättningsgraden beräknas som nettoskulden dividerat med totalt kapital. Nettoskulden beräknas som skulder till kreditinstitut minus likvida medel. Totalt kapital består av totalt eget kapital och nettoskuld.

### **Räntetäckningsgrad**

(Resultat före skatt + finansiella kostnader) / Finansiella kostnader

### **Soliditet**

Eget kapital / Totala tillgångar