

Sydsvenska Hem AB (publ)

Bokslutskommuniké 2016/2017

Sydsvenska Hem AB (publ)

559038-4177

a company managed by Pareto Business Management AB

Johan Åskogh + 46 8 402 53 81

johan.askogh@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



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 24 100 kvadratmeter i uthyrbar area, fördelat över 5 förvaltningsobjekt och är idag fullt uthyrt. Bolaget genomförde de första fastighetsförvärven i mars 2016 och den femte fastigheten tillträdde den 1 mars 2017. Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB och bolagets aktier handlas på AktieTorget sedan den 6 april 2016.

Räkenskapsåret 2016/2017 i korthet, koncernen

- Hyresintäkter uppgick till 43 286 (9 378) tkr
- Driftöverskottet uppgick till 33 859 (6 748) tkr
- Årets resultat uppgick till 28 035 (-3 475) tkr
- Resultat per aktie uppgick till 11,7 (-1,4) tkr
- Utdelning för 2016/2017 uppgick till 15 600 (0) tkr

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen föreslår en utdelning till aktieägarna om 7,5 (6,5) kr per aktie för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30 med utbetalning kvartalsvis om 1,87 (1,62) kr respektive 1,88 (1,63) kr per aktie.

Finansiell översikt och nyckeltal, koncernen

Bolaget bildades den 2 december 2015 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades under 2016. Utfallet för helår föregående år avser perioden 2015-12-02–2016-06-30, dotterbolagen förvärvades först i mars 2016 varav resultat från dotterbolag föregående år endast inkluderar perioden från förvärv i mars till bokslutsdag 30 juni 2016.

	Helår 2016/2017 1 jul 2016 – 30 jun 2017	Helår 2015/2016 2 dec 2015 – 30 jun 2016	Kvartal 4 2016/2017 1 apr 2017 – 30 juni 2017
TKR			
Hysesintäkter	43 286	9 378	12 158
Driftnetto	33 859	6 748	9 779
Förvaltningsresultat	21 995	-2 496	7 049
Resultat före skatt	36 405	-2 496	21 459
Räntetäckningsgrad, ggr	3,14	0,16	7,4
Totala tillgångar	760 164	677 432	760 164
Eget kapital	233 860	221 425	233 860
Likvida medel	30 912	43 143	30 912
Skuldsättningsgrad	2,25	2,06	2,25
Marknadsvärde fastigheterna	726 000	630 651	726 000
Eget kapital per aktie, kr	97	92	97
Resultat per aktie, kr	11,7	-1,4	7,3
Antal utestående aktier (stycken)	2 400 000	2 400 000	2 400 000

Kommentarer till den finansiella utvecklingen, koncernen 2016/2017

Hysesintäkter

Koncernens hyresintäkter för året uppgick till 43 286 (9 378) tkr.

Resultat

Driftöverskott uppgick till 33 859 (6 748) tkr och resultat före skatt till 36 405 (-2 496) tkr.

Investeringar och kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten var 28 928 (1 216) tkr, kassaflöde från investeringsverksamheten var -81 723 (-630 651) tkr på grund av förvärv av dotterbolag och kassaflöde från finansieringsverksamheten var 40 567 (672 578) tkr hänförligt till utdelning samt upptagande av lån. Periodens kassaflöde uppgick till -12 231 (43 143) tkr.

Fastighetsvärderingar

Bolaget upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards, IFRS. Två oberoende fastighetsvärderare har bedömt fastigheternas marknadsvärde per den 30 juni 2017. Bokfört värde i koncernen motsvarar bedömt marknadsvärde och uppgår per den 30 juni 2017 till 726 000 (630 651) tkr. Investeringar har skett under året med 81 723 (630 651) tkr.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per den 30 juni 2017 till 233 860 (221 425) tkr vilket ger en soliditet på 31 % (33%).

Finansiering

Totalt har koncernen upptagit lån om 504 (448) mkr i extern finansiering från SBAB. Räntekostnader uppgår till 10 255 (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 sedan den 6 april 2016. Bolaget hade 170 (190) registrerade aktieägare per den 30 juni 2017. Antal utestående aktier per den 30 juni 2017 uppgår till 2 400 000 (2 400 000) stycken. Bolagets Certified Adviser är Wildeco Ekonomisk Information AB.

#	Namn	Andel %	Antal aktier
1	Eton Innovation	8,33 %	200 000
2	Erik Lindholm	7,88 %	189 000
3	Danica Pension	5,28 %	126 700
4	UBS Switzerland	4,20 %	100 918
5	Kungl fysiografiska sällskapet	4,17 %	100 000
6	Johan Von Kantzow	4,00 %	95 889
7	Avanza Pension	3,85 %	92 379
8	Johan Olofsson	3,48 %	83 500
9	Berth Von Kantzows stiftelse	2,50 %	60 000
10	Sperlingholms Holding	2,28 %	54 801
	Summa tio största aktieägare	45,97 %	1 103 187
	Övriga	54,03 %	1 296 813
	Totalt	100,00 %	2 400 000

Utdelning avseende 2016/2017

Styrelsen föreslår en utdelning om 7,5 (6,5) kr per aktie till bolagsstämman, vilket blir en total utdelning om 18 000 (15 600) tkr. Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter under året med en utdelning om 1,88 (1,63) kr per aktie vid två tillfällen (utdelning 1 & 3) och en utdelning om 1,87 (1,62) kr per aktie vid två tillfällen (Utdelning 2 & 4). Styrelsen föreslår att avstämningsdagar för utdelningen ska bli den 5 oktober 2017, 29 december 2017, 29 mars 2018 och 29 juni 2018.

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under 2016/2017. Styrelsearvode har belastat resultatet utifrån beslut på årsstämman 2016. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB och fastigheterna förvaltas av Norama Asset Management AB.

Moderbolaget

Moderbolaget är Sydsvenska Hem AB (publ). Nettoomsättningen för moderbolaget uppgick till 574 (176) tkr och resultat efter finansiella poster till 468 (19 251) tkr.

Närstående transaktioner

Bolaget har inte haft några transaktioner med närstående under perioden med undantag för en koncernintern förvaltningsavgift om 574 tkr och en utdelning om 1 900 tkr från dotterbolaget till moderbolaget.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Risker för koncernen involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av att hyresgäster säger upp befintliga hyresavtal. Koncernen löper även risk till följd av yttre ej påverkbara faktorer såsom väderförhållanden som kan medföra ökade mediakostnader eller ej planerade reparationsåtgärder. Det



föreligger även risk för värdeförändringar på fastigheterna på grund av såväl förändrade kassaflöden som förändringar i avkastningskraven.

Redovisningsprinciper

Sydsvenska Hem AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS). Bolaget publicerar tre rapporter årligen: halvårsrapporten, bokslutskommunikén och årsredovisningen.

Revision

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

Årsstämma

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma klockan 10:00 den 2 oktober 2017 i Stockholm. Kallelse publiceras på www.sydsvenskahem.se. Årsredovisning för 2016/2017 finns tillgänglig på bolagets hemsida från den 29 augusti 2017. Där framgår fullständiga redovisningsprinciper.

Finansiell kalender

29/08/2017	Bokslutskommuniké 2016/2017
02/10/2017	Årsstämma 2017/2018
28/11/2017	Delårsredogörelse Q1 2017/2018

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

TKR	1 jul 2016 – 30 jun 2017	2 dec 2015 – 30 jun 2016	1 apr 2017 – 30 juni 2017
Hysesintäkter	43 286	9 378	12 158
Driftskostnader och underhåll	-9 188	-1 754	-2 417
Fastighetsskatt	-239	-876	38
Driftsöverskott	33 859	6 748	9 779
Administrationskostnader	-1 614	-6 260	161
Finansiella intäkter	4	-	-
Finansiella kostnader	-10 255	-2 984	-2 891
Förvaltningsresultat	21 995	-2 496	7 049
<i>Värdeförändringar</i>			
Fastigheter, orealiserade	14 410	-	14 410
Resultat före skatt	36 405	-2 496	21 459
Skatt	-8 370	-979	-4 045
Årets resultat	28 035	-3 475	17 414
Övrigt totalresultat	-	-	-
Totalresultat för perioden	28 035	-3 475	17 414
Resultat per aktie, kr	11,7	-1,4	7,3
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 400	2 400	2 400

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN

TKR			
Tillgångar		2017-06-30	2016-06-30
Förvaltningsfastigheter		726 000	630 651
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa anläggningstillgångar		726 000	630 651
Kundfordringar		304	122
Aktuella skattefordringar		-	781
Övriga kortfristiga fordringar		1 164	84
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 784	2 651
Likvida medel		30 912	43 143
Summa omsättningstillgångar		34 164	46 781
Summa tillgångar		760 164	677 432
Eget kapital och skulder		2017-06-30	2016-06-30
Eget kapital		233 860	221 425
Totalt eget kapital		233 860	221 425
Upplåning		503 845	447 678
Uppskjutna skatteskulder		7 134	790
Summa långfristiga skulder		510 979	448 468
Leverantörsskulder		2 430	1 205
Aktuella skatteskulder		2 153	351
Övriga kortfristiga skulder		5 168	1 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 573	4 272
Summa skulder		526 304	7 539
Summa eget kapital och skulder		760 164	677 432

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN, KONCERNEN

TKR	1 jul 2016 – 30 jun 2017	2 dec 2015 – 30 jun 2016	1 apr 2017 – 30 juni 2017
Driftsöverskott	33 859	6 748	9 779
Ej kassaflödespåverkande poster			
Administrationskostnader	-1 614	-6 260	-
Erhållen ränta	4	-	-
Erlagd ränta	-9 752	-2 984	-2 891
Betald skatt	-1 375	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	21 126	-2 496	6 888
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar	-182	-122	-71
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	698	-3 516	-125
Ökning/minskning av leverantörsskulder	1 225	1 205	1 894
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	6 057	6 145	-1 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten	28 924	1 216	7 021
<i>Investeringsaktiviteter</i>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-81 723	-630 651	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-81 723	-630 651	-
<i>Finansieringsverksamhet</i>			
Bildande av bolag	-	500	-
Nedsättning	-	-500	-
Nyemission	-	240 000	-
Emissionskostnad	-	-15 100	-
Utdelning	-15 600	-	-3 912
Upptagande av lån	56 167	447 678	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	40 567	672 578	-3 912
Årets kassaflöde	-12 231	43 143	3 109
Likvida medel vid periodens början	43 143	-	27 803
Likvida medel vid periodens slut	30 912	43 143	30 912

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN

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

TKR	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inklusive årets resultat	Summa
Eget kapital den 1 juli 2016	2 400	222 500	-3 475	221 425
Totalresultat för perioden			28 035	28 035
Totalresultat för perioden	-	-	28 035	28 035
Transaktioner med aktieägarna				
Utdelning	-	-	-15 600	-15 600
Summa eget kapital den 30 juni 2017	2 400	222 500	8 960	233 860

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

TKR	1 jul 2016 – 30 jun 2017	2 dec 2015 – 30 jun 2016	1 apr 2017 – 30 juni 2017
Nettoomsättning	574	176	159
Administrationskostnader	-2 008	-925	-1 003
Rörelseresultat	-1 434	-749	-844
Finansiella intäkter	1 903	20 000	1 900
Finansiella kostnader	-	-	-
Resultat före skatt	468	19 251	1 057
Bokslutsdispositioner, koncernbidrag	4 250	-	4 250
Skatt på årets resultat	-455	-	-455
Årets resultat	4 263	19 251	4 852

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

TKR	2017-06-30	2016-06-30
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	234 965	208 071
Summa finansiella anläggningstillgångar	234 965	208 071
Fordringar hos koncernföretag	4 400	21 086
Övriga kortfristiga fordringar	1 136	59
Aktuella skattefordringar	-	731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	198	815
Likvida medel	2 770	14 611
Summa omsättningstillgångar	8 504	37 302
Summa tillgångar	243 468	245 373
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	2 400	2 400
Fritt eget kapital	230 414	241 751
Summa eget kapital	232 814	244 151
Leverantörsskulder	1 503	720
Skulder till koncernföretag	4 250	-
Skatteskuld	455	-
Övriga skulder	3 957	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	488	502
Summa eget kapital och skulder	243 468	245 373



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. Denna bokslutskommuniké 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 2017.

Bokslutskommunikén har inte reviderats.

Stockholm den 29 augusti 2017
Sydsvenska Hem AB (publ)
Org.nr: 559038-4177

Per-Åke Agnevik
Styrelseledamot

Åsa Mossberg
tf. Styrelseordförande

Karl Runeberg
Styrelseledamot

Johan Åskogh
VD

DEFINITIONER

Skuldsättningsgrad

Skuldsättningsgraden beräknas som totala skulder dividerat med eget kapital

Räntetäckningsgrad

(Resultat före skatt + finansiella intäkter) / Räntekostnader

Soliditet

Eget kapital/Totala tillgångar