

# Sydsvenska Hem AB (publ)

Delårsrapport januari 2020 – mars 2020





## FÖRSTA KVARTALET JAN – MARS 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 11 327 tkr (11 284)
- Driftnettot för perioden uppgick till 7 960 tkr (8 215)
- Periodens resultat uppgick till 2 697 tkr (4 616).

## VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Verksamheten har under perioden fortsatt i oförändrad riktning.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Under perioden har de allmänna marknadsförhållanden ändrats till följd av oro för spridning av COVID-19. Hittills har det inte inneburit någon väsentlig 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.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Vakansgraden avseende studentlägenheter i koncernens fastighet Ridskolan utanför Helsingborg har snabbt ökat på grund av ett omfattande renoveringsbehov. Sydsvenska Hem har därför i april 2020 påbörjat ett renoveringsprojekt för fastigheten Ridskolan.

Projektet avser i första hand renovering av 29 stycken studentlägenheter, vilka idag är outhyrda, 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 förväntas vara klar och inflyttning ska kunna ske under augusti 2020.

Därutöver planeras för ytterligare renovering av ca 56 studentlägenheter under de nästkommande fyra åren.

Ridskolans övriga 78 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.

## SYDSVENSKA HEM AB (PUBL) I KORTHET

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

Bolagets VD är Johan Åskogh och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.

## FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	<b>Jan 2020- mar 2020</b>	<b>Jan 2019- mar 2019</b>
Hyresintäkter	11 327	11 284
Driftnetto	7 960	8 215
Förvaltningsresultat	4 046	5 171
Marknadsvärde fastigheten	761 600	749 800
Antal utestående aktier, st	2 400 000	2 400 000
Resultat per aktie, kr	1,1	1,9
Avkastning på eget kapital, %	4,3	7,6
Belåningsgrad, %	66,2	67,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,9
Soliditet, %	29,7	31,3
Överskottsgrad, %	70,3	72,8
EPRA NAV per aktie, kr	108,8	109,4
Fastigheternas direktavkastning, %	4,2	4,4



## FINANSIELL UTVECKLING

Driftnettot har under perioden minskat med ca 3 % till följd av höjd vakansgrad och ökade löpande underhållskostnader hänförliga till fastigheten Ridskolan 3. Under perioden har bolaget skrivit ett nytt förvaltningsavtal med Acrinova Fastighetsservice och Pareto Business Management vilket har påverkat driftnettot med ca 160 tkr per kvartal och administrationskostnader med ca 250 tkr per kvartal. Periodens resultat om 2 697 tkr har belastats med kostnader avseende pågående projekt i fastigheten Ridskolan med 1 166 tkr. Lägenhetsrenoveringarna i fastigheten Ridskolan 3 kommer belasta bolagets likviditet i år med ca 7 300 tkr. Utöver detta kommer verksamheten fortsätta i oförändrad omfattning med ett nästintill fullt uthyrt fastighetsbestånd.

## Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Vid första kvartalet har bolagets ledning bedömt det verkliga värdet oförändrat jämfört mot helåret. Ny fastighetsvärdering kommer att ske 2020-06-30 för bolagets fastighetsbestånd.

## FINANSIERING

Koncernen har lån hos SBAB Bank AB (publ) med en viktad fast ränta om 2,13 %. Lånet löper fram till 2021-03-09. Ingen amortering sker. Räntekostnader under räkenskapsårets första tre månader uppgick till 2 697 tkr (2 697).

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Sydsvenska Hem AB (publ) hade vid periodens utgång 484 (399) aktieägare.

Årsstämman den 25 mars 2020 beslutade om en utdelning på 7,6 kr per aktie, vilket utgör en total utdelning om 18 240 tkr. Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter. Avstämningsdag för betalning av utdelningarna var 27 mars 2020 och är 30 juni 2020, 30 september 2020 samt 30 december 2020.

## ÖVRIG INFORMATION

### Anställda

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

## Transaktioner med närstående

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

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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 påverkbara 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>	<b>Jan 2020- mar 2020</b>	<b>Jan 2019- mar 2019</b>
Hysesintäkter	11 327	11 284
Drift- och underhållskostnader	-3 090	-2 691
Fastighetsskatt	-277	-378
<b>Driftnetto</b>	<b>7 960</b>	<b>8 215</b>
Administrationskostnader <sup>1</sup>	-1 095	-344
Finansiella intäkter	4	-
Finansiella kostnader	-2 823	-2 700
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>4 046</b>	<b>5 171</b>
Värdeförändringar		
Fastigheter orealiserade <sup>2</sup>	-1 166	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 880</b>	<b>5 171</b>
Skatt	-183	-555
<b>Periodens resultat</b>	<b>2 697</b>	<b>4 616</b>
Resultat per aktie, kr	1,1	1,9
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 400	2 400

<sup>1</sup>För perioden jan 2020 - mar 2020 har bolaget haft administrationskostnader av engångskaraktär om ca 300 tkr.

<sup>2</sup> Beloppet är hänförligt till pågående projekt i fastigheten Ridskolan och belastar koncernens resultat mot bakgrund av att någon ny extern fastighetsvärdering inte har genomförts per den 31 mars 2020. Ny fastighetsvärdering av fastighetsbeståndet görs 2020-06-30.



## BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>31 mar 2020</b>	<b>31 dec 2019</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	761 600	761 600
Nyttjanderättstillgångar	17 033	17 033
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>778 633</b>	<b>778 633</b>
Kundfordringar	720	274
Övriga kortfristiga fordringar	5 411	2 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 916	1 393
Likvida medel	25 082	28 525
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>33 129</b>	<b>32 724</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>811 762</b>	<b>811 357</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	240 851	256 394
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>240 851</b>	<b>256 394</b>
Upplåning	504 115	504 115
Långfristig leasingkuld	17 033	17 033
Depositioner	90	90
Uppskjutna skatteskulder	20 178	19 972
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>541 416</b>	<b>541 210</b>
Leverantörsskulder	1 597	1 482
Aktuella skatteskulder	-	393
Övriga kortfristiga skulder	18 274	4 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 624	7 318
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>29 495</b>	<b>13 753</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>570 911</b>	<b>555 261</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>811 762</b>	<b>811 357</b>



## KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Jan - mar 2020</b>	<b>Jan – mar 2019</b>
Resultat efter finansiella poster	4 046	5 171
<b>Ej kassaflödespåverkande poster</b>		
Finansiella poster	23	38
Betald skatt	-2 899	-184
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>1 170</b>	<b>5 025</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-1 239	-315
Ökning/minskning av leverantörsskulder	115	-905
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	2 237	4 005
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 283</b>	<b>7 810</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringsprojekt i fastighet	-1 166	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 166</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Utdelning	-4 560	-4 560
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-4 560</b>	<b>-4 560</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-3 443</b>	<b>3 250</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>28 525</b>	<b>31 511</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>25 082</b>	<b>34 761</b>



## RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

I tusentals kronor, tkr

	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019
Nettoomsättning	628	144
Administrationskostnader	-1 199	-537
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-571</b>	<b>-393</b>
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-571</b>	<b>-393</b>
Skatt	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-571</b>	<b>-393</b>

## BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

I tusentals kronor, tkr

	31 mar 2020	31 dec 2019
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	235 015	235 015
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>235 015</b>	<b>235 015</b>
Övriga kortfristiga fordringar	2 069	1 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	541	203
Likvida medel	5 361	5 383
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>7 971</b>	<b>7 188</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>242 986</b>	<b>242 203</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	2 400	2 400
Fritt eget kapital	181 332	200 143
<b>Eget kapital</b>	<b>183 732</b>	<b>202 543</b>
Leverantörsskulder	407	323
Skulder till koncernföretag	40 263	34 662
Övriga kortfristiga skulder	18 240	4 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	344	114
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>59 254</b>	<b>39 660</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>242 986</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.

Sydsvenska Hem redovisar från och med 1 juli 2019 tomträttsavtal motsvarande 17 033 tkr som tillgång och en motsvarande skuldpost. Tomträttsavgälden kopplade till detta avtal, som tidigare redovisats inom driftnettot, redovisas som finansiella kostnader inom finansnettot. Kostnaderna för 2020 uppgår till ca 525 tkr.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna delårsrapport motsvarar de som anges i årsredovisningen 2019, sidorna 12–16.

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

För fullständiga redovisningsprinciper se koncernens årsredovisningen 2019.

## REVISION

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

## DEFINITIONER

### Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med antal utestående aktier

### Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

### Avkastning på eget kapital

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

### EPRA NAV per aktie

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

### Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader

### Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

### Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

### Fastigheternas direktavkastning

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





## STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Delårsrapporten för Sydsvenska Hem AB (publ) godkändes av styrelsen den 25 maj 2020.

Stockholm den 25 maj 2020  
Sydsvenska Hem AB (publ)  
Org.nr: 559038-4177

Lars Linzander  
Styrelseordförande

Robert Wadén  
Styrelseledamot

Karl Runeberg  
Styrelseledamot

Olof Andersson  
Styrelseledamot

Johan Åskogh  
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 25 maj 2020.

Sara Williamson, IR-kontakt  
sara.Williamson@paretosec.com  
+46 (0) 8 402 53 94

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

## KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2020-08-24 Halvårsrapport  
2020-11-30 Delårsrapport Q3

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN

### KONTAKTA

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