

# Sydsvenska Hem AB (publ)

Halvårsrapport januari 2021 – juni 2021



# Sydsvenska Hem

---



## ANDRA KVARTALET APRIL – JUNI 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 11 409 tkr (11 286 tkr)
- Driftnettot under perioden uppgick till 8 121 tkr (8 541 tkr)
- Periodens resultat uppgick till 12 870 tkr (-3 421 tkr).
- Resultatet har belastats med extraordinära kostnader hänförliga till förvärv om 650 tkr (0 tkr).
- Under perioden uppgick de orealiserade värdeförändringarna till 11 946 tkr (-9 660tkr)

## HALVÅRET JANUARI – JUNI 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 22 989 tkr (22 613 tkr)
- Driftnettot under perioden uppgick till 15 550 tkr (16 501 tkr)
- Periodens resultat uppgick till 10 059 tkr (-724 tkr).
- Resultatet har belastats med extraordinära kostnader hänförliga till förvärv om 650 tkr (0 tkr).
- Under perioden uppgick de orealiserade värdeförändringarna till 9 107 tkr (-10 826 tkr)

## VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Ett händelserikt halvår där bolaget utöver ingåendet av avtal om förvärv har intensifierat renoveringstakten av studentlägenheterna i Ridskolan samt refinansierat verksamhetens lån till fördelaktigare villkor.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Sydsvenska Hem AB (publ) har den 12 mars 2021 ingått avtal om förvärv av bolagen Eurocorp No 2 Holding AB, Eurocorp Brågarp AB, AB Redaktören samt Angelicagruppen AB med ett samlat underliggande fastighetsvärde om ca 502 mkr. Fastigheterna tillträdades den första juli 2021. Fastigheterna i målbolagen är i huvudsak belägna i sydvästra Skåne och består av samhällsfastigheter, bostäder, handel, industri, kontor samt byggrätter med ett stort inslag av värdeskapande utvecklingsmöjligheter i fastighetsbeståndet. Sammanlagd uthyrningsbar yta uppgår till ca 50 000 kvadratmeter. Vidare tillkommer byggrätter om ca 13 530 BTA, som i huvudsak är avsedda för bostäder, samt obebyggd mark om ca 24 600 kvadratmeter som är avsedd för industri, handel och kontor. Fastigheterna beräknas i dagsläget

bidra med ett årligt hyresvärde om ca 33,5 mkr. Förvärvet har finansierats genom en kvittningsemission, till en emissionskurs om 110,22 kronor per aktie, av 2 978 965 nya aktier i Sydsvenska Hem AB (publ) riktad till säljarna av ovanstående bolag. Emissionen innebär att bolaget tillförs ca 328 miljoner kronor i eget kapital. I mars träffade bolaget avtal om refinansiering med SBAB, som löper från och med 2021-03-09 till och med 2026-03-09, till en viktad ränta om 1,92%. Detta beräknas medföra årliga besparingar av räntekostnader om ca 1,1 mkr, se ytterligare avsnitt *Finansiering*.

Hittills har spridningen av covid-19 inneburit en negativ effekt på vakansgraden avseende fastigheten Ridskolans studentlägenheter, vars vakansgrad uppgick till ca 19 procent per 30 juni 2021. I övrigt har pandemin inte inneburit någon negativ effekt på bolaget.

Renoveringsprojektet i fastigheten Ridskolan har pågått enligt plan under perioden. Under första halvåret av 2021 har 20 lägenheter renoverats. Därutöver planeras renovering av studentlägenheter i den takt som bolaget äger tillträde till vakanta ej renoverade studentlägenheter vilket beräknas uppgå till ca 40 studentlägenheter under de nästkommande fyra åren. Ridskolans övriga standardlägenheter berörs inte utan sedvanlig renovering utförs som tidigare kontinuerligt och verksamheten fortsätter i oförändrad omfattning.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Bolaget har enligt plan per första juli tillträtt fastigheterna i förvärvade bolagen Eurocorp No 2 Holding AB, Eurocorp Brågarp AB, AB Redaktören samt Angelicagruppen AB. I samband med tillträdet har Gustav Adielsson utsetts till verkställande direktör i bolaget.

Samtliga vakanta renoverade studentlägenheter i fastigheten Ridskolan är uthyrda från och med den 1 september.

Bolaget har per första juli tecknat två tioåriga hyresavtal med Coop Sverige Fastigheter AB samt Padel United avseende 7 600 kvadratmeter lokalyta. Hyresavtalen motsvarande ett samlat hyresvärde om ca 8,5 mkr och avser etableringar i



Svedala respektive Staffanstorp med beräknat färdigställande och inflytt under 2022. Bolaget har även per femte juli tecknat ett femårigt hyresavtal avseende 1 200 kvadratmeter kontorsyta i fastigheten Cronholm 1 i Malmö med beräknad inflytt hösten 2022.

Bolagets managementavtal med Pareto Business Management AB, som tecknades i samband med bolagets bildande och kapitalisering under 2016, har sagts upp per den 30 september 2021.

Bakgrunden till uppsägningen är dels förvärven av de 20 fastigheterna dels bolagets ambition att bygga upp en egen organisation och därigenom

öka den framtida utvecklingspotentialen för koncernen.

Managementavtalet stipulerar bla en sk Exit Fee, som ska utgå vid en eventuell försäljning av koncernens tillgångar eller om avtalet sägs upp. Exit Fee uppgår till 5,7 MSEK som ska erläggas i tre rater varav två under 2022 och en under 2023.

På extra bolagsstämman den 6 augusti valdes Wilhelm Bergengren, Johan Olofsson och Johan von Kantzow till nya styrelseledamöter. Robert Wadén och Karl Runeberg entledigades.

## FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	<b>Apr 2021 - jun 2021</b>	<b>Apr 2020 - jun 2020</b>	<b>Jan 2021 - jun 2021</b>	<b>Jan 2020 - jun 2020</b>
Hysesintäkter	11 409	11 286	22 989	22 613
Driftnetto	8 121	8 541	15 550	16 501
Förvaltningsresultat	4 359	4 840	7 735	8 886
Marknadsvärde fastigheter	778 800	756 994	778 800	756 994
Antal utestående aktier, st	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000
Resultat per aktie, kr	5,36	neg.	4,19	neg.
Avkastning på eget kapital, %	21,16	neg.	4,11	neg.
Belåningsgrad, %	64,75	66,62	64,75	66,62
Räntetäckningsgrad, ggr	2,93	2,85	2,61	2,70
Soliditet, %	30,24	29,46	30,24	29,46
Överskottsgrad, %	71,18	75,68	67,64	72,97
NRV per aktie, kr	113,45	106,75	113,45	106,75
Fastigheternas direktavkastning, %	4,17	4,51	3,99	4,36

### SYDSVENSKA HEM I KORTHET

Sydsvenska Hem AB (publ), med organisationsnummer 559038-4177, är ett svenskt fastighetsbolag som äger 25 fastigheter i huvudsak i Skåne. Bolaget bildades i december 2015 och förvaltar en fastighetsportfölj som huvudsakligen består av kontor, samhällsfastigheter, bostäder, handel, industri samt byggrätter. Beståndet omfattar per den 1 juli 2021 ca 72 000 kvm. Bolaget genomförde de första fastighetsförvärven i mars 2016 och den femte fastigheten tillträdde den 1 mars 2017 och per den 1 juli 2021 har 20 fastigheter tillträtts. Bolagets aktier handlas på Spotlight Stock Market sedan den 6 april 2016.

Från och med den 1 juli är Gustav Adielsson bolagets verkställande direktör och bolaget

förvaltas till och med den 30 september 2021 av Pareto Business Management AB

### FINANSIELL UTVECKLING

Driftnettot har under första halvåret minskat med ca 13% till följd av höjd vakansgrad och ökade löpande underhållskostnader hänförliga till fastigheten Ridskolan 3 samt relativt sett kallare väderlek. Totalt har 5 193 tkr investerats i lägenhetsreoveringar under året i fastigheten Ridskolan. Utöver detta har verksamheten fortsatt i oförändrad omfattning med ett nästintill fullt uthyrt fastighetsbestånd.

### FINANSIERING

Koncernen har lån hos SBAB Bank AB (publ) som under mars 2021 har refinansierats till en viktad



ränta om 1,92 %. Lånet löper fram till 2026-03-09. Ingen amortering sker. Räntekostnader under räkenskapsårets första två kvartal uppgick till 5 033 tkr (5 376).

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 662 (523) aktieägare.

Årsstämman den 15 april 2021 beslutade om en utdelning på 3,8 kr per aktie, vilket utgör en total utdelning om 9 120 tkr. Utbetalning av utdelningen beslutades ske vid två tidpunkter med två lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning beslutades vara 19 april 2021 och 30 juni 2021.

## ÖVRIG INFORMATION

### Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Koncernen förvaltas till och med den 30 september 2021 av Pareto Business Management AB.

### Transaktioner med närstående

Bolaget har under perioden haft en koncernintern förvaltningsavgift och utdelning från dotterbolaget till moderbolaget. Bolaget har även haft en kostnad till styrelseordförande, Lars Linzander, i form av konsultarvode om 50 tkr för arbete och rådgivning hänförligt till refinansieringen.

### 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 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

### 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 30 juni 2021 till 778 800 tkr (764 500), nettoförändringen uppgår till 14 300 jämfört med 31 december 2020 varav 11 946 avser orealiserade värdeförändringar, huvudsakligen drivet av sänkta direktavkastningskrav.

### Förändring marknadsvärden förvaltningsfastigheter, koncernens balansräkning, tkr

	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020	30 jun 2020
Ingående balans	764 500	764 500	761 827	756 994	761 600
Investeringar i mark	-	-	-	-	2 645
Pågående arbeten i befintliga fastigheter	2 354	2 839	-6 927	4 833	-551
Värdeförändring	11 946	-2 839	9 600	-	-6 700
<b>Summa</b>	<b>778 800</b>	<b>764 500</b>	<b>764 500</b>	<b>761 827</b>	<b>756 994</b>



## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Apr 2021 - jun 2021</b>	<b>Apr 2020 - jun 2020</b>	<b>Jan 2021 - jun 2021</b>	<b>Jan 2020 - jun 2020</b>
Hysesintäkter	11 409	11 286	22 989	22 613
Drift- och underhållskostnader	-3 415	-2 500	-7 286	-5 590
Fastighetsskatt	127 <sup>1</sup>	-245	-153 <sup>1</sup>	-522
<b>Driftnetto</b>	<b>8 121</b>	<b>8 541</b>	<b>15 550</b>	<b>16 501</b>
Administrationskostnader	-1 246 <sup>2</sup>	-906	-2 404 <sup>2</sup>	-2 001
Finansiella intäkter	-	8	1	12
Finansiella kostnader	-2 516	-2 803	-5 412	-5 626
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>4 359</b>	<b>4 840</b>	<b>7 735</b>	<b>8 886</b>
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	11 946	-9 660	9 107	-10 826
<b>Resultat före skatt</b>	<b>16 305</b>	<b>-4 820</b>	<b>16 842</b>	<b>-1 940</b>
Aktuell skatt	-	-	16	23
Uppskjuten skatt <sup>3</sup>	-3 435	1 399	-6 799	1 193
<b>Periodens resultat</b>	<b>12 870</b>	<b>-3 421</b>	<b>10 059</b>	<b>-724</b>
Resultat per aktie, SEK	5,36	neg	4,19	neg
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 400	2 400	2 400	2 400

<sup>1</sup> Bokföringsmässig korrigerig av fastighetsskatt hänförlig till tidigare period medför positiv effekt.

<sup>2</sup> Resultatet har belastats med extraordinära kostnader hänförliga till förvärv om 650 tkr (0 tkr).

<sup>3</sup> Förändring uppskjuten skatt i jämförelse med Q2 2020 kopplar till skattemässiga omklassificeringar som medfört ökade temporära skillnader och följaktligen ökad uppskjuten skattekostnad. Vidare drivs posten även av ökade temporära skillnader till följd av en förbättrad värdering av förvaltningsfastigheterna.



## BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>30 jun 2021</b>	<b>31 dec 2020</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	778 800	764 500
Nyttjanderättstillgångar	17 033	17 033
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>795 833</b>	<b>781 533</b>
Kundfordringar	188	376
Övriga kortfristiga fordringar	865	1 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 060	1 674
Likvida medel	11 788	16 511
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>14 901</b>	<b>19 888</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>810 734</b>	<b>801 421</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	245 159	244 221
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>245 159</b>	<b>244 221</b>
Skulder till kreditinstitut <sup>3</sup>	504 300	-
Långfristig leasingskuld	17 033	17 033
Depositioner	142	113
Uppskjutna skatteskulder	27 115	20 316
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>548 590</b>	<b>37 462</b>
Leverantörsskulder	1 634	1 152
Skulder till kreditinstitut <sup>3</sup>	-	504 268
Övriga kortfristiga skulder	4 560	4 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 791	9 758
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>16 985</b>	<b>519 738</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>565 575</b>	<b>557 200</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>810 734</b>	<b>801 421</b>

<sup>3</sup> Med bakgrund av låneförfall inom ett år innan genomförd refinansiering mars 2021 klassificerades bolaget skulder till kreditinstitut som kortfristiga per 31 december 2020.



## KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Apr 2021 - jun 2021</b>	<b>Apr 2020 - jun 2020</b>	<b>Jan 2021 - jun 2021</b>	<b>Jan 2020 - jun 2020</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Förvaltningsresultat	4 359	4 840	7 735	8 886
<b>Ej kassaflödespåverkande poster</b>				
Finansiella poster	-	53	32	76
Betald/erhållen skatt	-627	-231	-1 344	-3 130
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>3 732</b>	<b>4 662</b>	<b>6 423</b>	<b>5 832</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	516	479	1 624	-760
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-858	2 155	482	2 270
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	303	-1 058	1 061	1 179
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 693</b>	<b>6 238</b>	<b>9 560</b>	<b>8 521</b>
Ar				
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i befintliga fastigheter	-2 354	-2 646	-5 193	-3 812
Förvärv av mark	-	-2 385	-	-2 385
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 354</b>	<b>-5 031</b>	<b>-5 193</b>	<b>-6 197</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>				
Utdelning	-4 560	-4 560	-9 120	-9 120
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-4 560</b>	<b>-4 560</b>	<b>-9 120</b>	<b>-9 120</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-3 221</b>	<b>-3 353</b>	<b>-4 723</b>	<b>-6 796</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>15 009</b>	<b>25 082</b>	<b>16 511</b>	<b>28 525</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>11 788</b>	<b>21 729</b>	<b>11 788</b>	<b>21 729</b>



## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Apr 2021 - jun 2021	Apr 2020 - jun 2020	Jan 2021 - jun 2021	Jan 2020 - jun 2020
Nettoomsättning	629	629	1 257	1 257
Administrationskostnader	-1 580	-1 038	-2 681	-2 237
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-951</b>	<b>-409</b>	<b>-1 424</b>	<b>-980</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>				
Koncernbidrag	-	-	-	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-951</b>	<b>-409</b>	<b>-1 424</b>	<b>-980</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-951</b>	<b>-409</b>	<b>-1 424</b>	<b>-980</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2021	31 dec 2020
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	228 280	228 280
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>228 280</b>	<b>228 280</b>
Fordringar hos koncernföretag	1 000	1 615
Övriga kortfristiga fordringar	354	152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	732	749
Likvida medel	1 435	7 733
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>3 521</b>	<b>10 249</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>231 801</b>	<b>238 529</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	2 400	2 400
Fritt eget kapital	220 635	231 180
<b>Eget kapital</b>	<b>223 035</b>	<b>233 580</b>
Leverantörsskulder	1 057	159
Skulder till koncernföretag	2 945	-
Övriga kortfristiga skulder	4 560	4 560
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	204	230
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>8 766</b>	<b>4 949</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>231 801</b>	<b>238 529</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.

### NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av eventuella 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.

Halvårsrapporten för Sydsvenska Hem AB (publ) godkändes av styrelsen den 30 augusti 2021.

Stockholm den 30 augusti 2021  
Sydsvenska Hem AB (publ)  
Org.nr: 559038-4177

Lars Linzander  
Styrelseordförande

Olof Andersson  
Styrelseledamot

Wilhelm Bergengren  
Styrelseledamot

Johan Olofsson  
Styrelseledamot

Johan von Kantzow  
Styrelseledamot

Gustav Adielsson  
Verkställande direktör

## INFORMATION OM MAR

Informationen i denna halvårsrapport är sådan information som Sydsvenska Hem AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 30 augusti 2021.

## KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2021-11-29 Delårsrapport Q3  
2022-02-28 Bokslutskommuniké

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Gustav Adielsson, VD  
[gustav.adielsson@sydsvenskahem.se](mailto:gustav.adielsson@sydsvenskahem.se)  
+46 (0) 761 76 07 00

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)