

# Sydsvenska Hem AB (publ)

Bokslutskommuniké juli 2017 – juni 2018



# Sydsvenska Hem

---



## FJÄRDE KVARTALET APRIL – JUNI 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 11 946 tkr (12 158)\*
- Driftnettot under perioden uppgick till 9 035 tkr (9 779)
- Periodens resultat uppgick till 9 461 tkr (17 414) varav 5 100 tkr (14 410) avser orealiserade värdeförändringar.

## HELÅRET JULI – JUNI 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 45 063 tkr (43 286)
- Driftnettot under perioden uppgick till 34 435 tkr (33 859)
- Årets resultat uppgick till 31 492 tkr (28 035) varav 18 078 tkr (14 410) avser orealiserade värdeförändringar.

## VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Verksamheten har under perioden fortsatt med oförändrad inriktning och omfattning.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Inga väsentliga händelser har inträffat under perioden.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

## 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 offentliga hyresgäster. Beståndet omfattar ca 24 200 kvm och är idag nästintill fullt uthyrt.

Bolagets VD är Johan Åskogh 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>	<b>April 2018 - juni 2018</b>	<b>April 2017- juni 2017</b>	<b>Juli 2017 – juni 2018</b>	<b>Juli 2016 – juni 2017</b>
Nettoomsättning	11 946	12 158	45 063	43 286
Driftnetto	9 035	9 779	34 435	33 859
Förvaltningsresultat	5 645	7 049	21 182	21 995
Resultat per aktie, kr	3,94	7,26	13,12	11,68
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	99	99	99
Marknadsvärde fastigheten	744 200	726 000	744 200	726 000
Eget kapital per aktie, kr	103,06	97,44	103,06	97,44
Antal utestående aktier, st	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000
Skuldsättningsgrad, ggr	2,16	2,25	2,16	2,25
Avkastning på eget kapital, %	15,60	30,92	13,09	12,32
Avkastning på totalt kapital, %	4,27	5,49	4,15	4,64
Belåningsgrad, %	61,72	69,40	67,72	69,40
Räntetäckningsgrad, ggr	2,97	3,14	2,97	3,14
Soliditet, %	31,68	30,76	31,68	30,76

\*12 158 tkr inkluderar en garanti från förvärvet om 653 tkr



## FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet fortsätter i oförändrad omfattning med ett nästintill fullt uthyrt fastighetsbestånd.

### Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna förvärvades mellan 2015-2017. Fastigheterna värderas vid två tillfällen årligen per 0630 och per 1231 av en extern värderare. Marknadsvärdet uppgår per den 30 juni 2018 till 744 200 tkr (726 000), värdeförändringen för perioden är 18 200 tkr och bokförs som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen.

## FINANSIERING

Totalt har koncernen upptagit lån om 504 000 (504 000) tkr i extern finansiering från SBAB.

Räntekostnader uppgår till 10 753 tkr (10 255) för året och ingen amortering sker. Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda för perioden.

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 343 (226) aktieägare.

	Andel	Antal Aktier
Eton Innovation AB	8,33 %	200 000
Berth von Kantzows stiftelse	7,02 %	168 420
Hans Johan Albert von Kantzow	5,51 %	132 266
Avanza Pension	4,31 %	103 401
Kungl. Fysiografiska Sällskapet	4,17 %	100 000
Johan Olofsson	3,84 %	92 053
Boel Rydenå Swartling	3,34 %	80 070
Hans von Kantzows Stiftelse	3,01 %	72 200
Nordea Bank Finland ABP	2,92 %	70 000
Karl Runeberg	2,83 %	67 939
<b>Summa</b>	<b>45,28 %</b>	<b>1 086 349</b>
Övriga	54,72 %	1 313 651
<b>Totalt</b>	<b>100,00 %</b>	<b>2 400 000</b>

Årsstämman 2017 beslutade om en utdelning på 7,5 kr per aktie, vilket utgör en total utdelning om 18 000 tkr. Utbetalning av utdelningen var vid fyra tidpunkter med två utbetalningar om 1,87 kr/aktie och två utbetalningar med 1,88 kr/aktie. Avstämningsdagar för betalning av utdelning var

den 5 oktober 2017, 29 december 2017, 29 mars 2018 och 29 juni 2018.

## ÖVRIG INFORMATION

### Utdelning

Inför årsstämman 2018 föreslår styrelsen en utdelning om 7,6 kr (7,5) per aktie, vilket innebär totalt 18 240 tkr (18 000). 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 (1,875) per aktie utbetalas, således totalt 4 560 tkr (4 500). Avstämningsdagar för betalning av utdelningen föreslås bli den 4 oktober 2018, 28 december 2018, 29 mars 2019 och 28 juni 2019.

### 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

Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal.

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.

Finansdepartementet har valt att gå vidare med ett av de två förslagen kring nya ränteavdragsbegränsningar som presenterades i juni 2017. Förslaget är delvis justerat och innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten från 22 % till 20,6 %. Sänkningen av bolagsskatten sker i två steg där sänkningen de två första åren, 2019 och 2020, är till 21,4 %. I det nya förslaget har maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå höjts till 5 000 tkr från 100 tkr.



Riksdagen fattade beslut om det justerade förslaget i juni 2018 och det träder i kraft 1 januari 2019. Bolagets bedömning är fortsatt att det nya förslaget om ränteavdragsbegränsningar kommer ha en liten påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.



## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>April 2018- juni 2018</b>	<b>April 2017- juni 2017</b>	<b>Juli 2017 - juni 2018</b>	<b>Juli 2016- juni 2017</b>
Hysesintäkter	11 946	12 158	45 063	43 286
Drift- och underhållskostnader	-2 765	-2 417	-9 188	-9 188
Fastighetsskatt	-146	38	-1 440	-239
<b>Driftnetto</b>	<b>9 035</b>	<b>9 779</b>	<b>34 435</b>	<b>33 859</b>
Administrationskostnader	-739	161	-2 511	-1 614
Finansiella intäkter	5	-	11	4
Finansiella kostnader	-2 656	-2 891	-10 753	-10 255
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>5 645</b>	<b>7 049</b>	<b>21 182</b>	<b>21 995</b>
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	5 100	14 410	18 078	14 410
<b>Resultat före skatt</b>	<b>10 745</b>	<b>21 459</b>	<b>39 260</b>	<b>36 405</b>
Skatt	-1 284	-4 045	-7 768	-8 370
<b>Periodens resultat</b>	<b>9 461</b>	<b>17 414</b>	<b>31 492</b>	<b>28 035</b>
Resultat per aktie, SEK	3,9	7,3	13,1	11,7
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 400	2 400	2 400	2 400



## BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>30 jun 2018</b>	<b>30 juni 2017</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	744 200	726 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>744 200</b>	<b>726 000</b>
Kundfordringar	69	304
Övriga kortfristiga fordringar	1 422	1 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 347	1 784
Likvida medel	33 633	30 912
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>36 471</b>	<b>34 164</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>780 671</b>	<b>760 164</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	247 352	233 860
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>247 352</b>	<b>233 860</b>
Upplåning	503 880	503 795
Depositioner	89	50
Uppskjutna skatteskulder	12 924	7 134
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>516 893</b>	<b>510 979</b>
Leverantörsskulder	528	2 430
Aktuella skatteskulder	4 055	2 153
Övriga kortfristiga skulder	4 568	5 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 275	5 573
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>16 426</b>	<b>15 325</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>533 319</b>	<b>526 304</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>780 671</b>	<b>760 164</b>



## KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>April 2018- juni 2018</b>	<b>April 2017- juni 2017</b>	<b>Juli 2017 - juni 2018</b>	<b>Juli 2016- juni 2017</b>
Resultat efter finansiella poster	5 645	7 049	21 184	21 995
Justering fastighetsskatt	-	-	1 018	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>5 645</b>	<b>7 049</b>	<b>22 200</b>	<b>21 995</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	413	-196	414	516
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-521	1 894	-1 902	1 225
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-1 272	-1 726	-541	5 189
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 265</b>	<b>7 021</b>	<b>20 171</b>	<b>28 925</b>
<b><i>Investeringsaktiviteter</i></b>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-81 723
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-81 723</b>
<b><i>Finansieringsverksamhet</i></b>				
Bildande av bolag	-50	-	-50	-
Upptagande av lån	-	-	-	56 167
Utdelning	-4 512	-3 912	-17 400	-15 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-4 562</b>	<b>-3 912</b>	<b>-17 450</b>	<b>40 567</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-297</b>	<b>3 109</b>	<b>2 721</b>	<b>-12 231</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>33 930</b>	<b>27 803</b>	<b>30 912</b>	<b>43 134</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>33 633</b>	<b>30 912</b>	<b>33 633</b>	<b>30 912</b>



## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	April 2018- juni 2018	April 2017- juni 2017	Juli 2017 - juni 2018	Juli 2016- juni 2017
Nettoomsättning	143	159	574	574
Administrationskostnader	-545	-1 002	-1 932	-2 008
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-402</b>	<b>-843</b>	<b>-1 358</b>	<b>-1 434</b>
Finansiella intäkter	-	1 900	-	1 902
Finansiella kostnader	-	-	-	-
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	15 100	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-402</b>	<b>1 057</b>	<b>13 742</b>	<b>468</b>
Erhållna koncernbidrag	1 347	4 250	1 347	4 250
Skatt	-	-455	-	-455
<b>Periodens resultat</b>	<b>945</b>	<b>4 852</b>	<b>15 089</b>	<b>4 263</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2018	30 juni 2017
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	235 015	234 965
Uppskjutna skattefordringar	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>235 015</b>	<b>234 965</b>
Fordringar hos koncernföretag	93	4 400
Övriga kortfristiga fordringar	1 421	1 136
Förutbetalda kostnader	100	197
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 614</b>	<b>5 734</b>
Likvida medel	2 485	2 770
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>239 114</b>	<b>243 468</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	2 400	2 400
Fritt eget kapital	227 503	230 414
<b>Eget kapital</b>	<b>229 903</b>	<b>232 814</b>
Leverantörsskulder	41	1 503
Skatteskuld	455	4 250
Skulder till koncernföretag	3 895	-
Övriga kortfristiga skulder	4 488	455
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	332	4 446
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>9 211</b>	<b>10 654</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>239 114</b>	<b>243 468</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 bilanläggningsfastigheter.

## 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.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se Sydsvenska Hem AB (publ) årsredovisning 2016/2017, sidorna 9-12.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: halvårsrapporten, bokslutskommunikén, årsredovisningen samt två delårsrapporter.

## REVISION

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

## DEFINITIONER

### *Skuldsättningsgrad*

Totala skulder dividerat med eget kapital

### *Avkastning på eget kapital*

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

### *Avkastning på totalt kapital*

Resultat, efter finansnetto plus finansiella kostnader, omräknat till 12 månader dividerat med genomsnittliga totala tillgångar under året

### *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

### *Skuldsättningskvot*

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med summan av finansiella kostnader och amorteringar.



## 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 28 augusti 2018.

Stockholm den 28 augusti 2018  
Sydsvenska Hem AB (publ)  
Org.nr: 559038-4177

Karl Runeberg  
*Styrelseordförande*

Andreas Morfiadakis  
*Styrelseledamot*

Katarina Reigo  
*Styrelseledamot*

Robert Swartling  
*Styrelseledamot*

Johan Åskogh  
*Verkställande direktör*

## INFORMATION OM MAR

Informationen i detta pressmeddelande är sådan information som Sydsvenska Hem AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 28 augusti 2018.

## ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma klockan 13:30 den 2 oktober 2018. Kallelse publiceras på [www.sydsvenskahem.se](http://www.sydsvenskahem.se). Årsredovisning för 2017/2018 finns tillgänglig på bolagets hemsida från den 28 augusti 2018. Där framgår fullständiga redovisningsprinciper.

## KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2018-10-02 Årsstämma  
2018-11-27 Delårsrapport Q1 2018/2019

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Namn: Johan Åskogh, VD  
Mail: [johan.askogh@paretosec.com](mailto:johan.askogh@paretosec.com)  
Tel: + 46 8 402 53 81

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

Organisationsnummer: 559038-4177  
Hemsida: [www.sydsvenskahem.se](http://www.sydsvenskahem.se)