

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2018-07-01 – 2019-06-30

**Sydsvenska Hem AB (publ)**

**559038-4177**

## Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	11
Noter	12

## ÅRSREDOVISNING FÖR SYDSVENSKA HEM AB (publ)

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen och den verkställande direktören för Sydsvenska Hem AB (publ), 559038-4177, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2018 - 30 juni 2019.

### Information om verksamheten

Sydsvenska Hem AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger fem fastigheter på fyra orter i västra Skåne.

Bolaget bildades i december 2015 och förvaltar idag en fastighetsportfölj med huvudsakligen bostadshyresrätter och offentliga hyresgäster. Beståndet omfattar ca 22 000 kvadratmeter, fördelat över fem förvaltningsobjekt och är idag näst intill fullt uthyrt.

Hyresgäster med kontor/butiker uppgår till 27 % av hyresintäkterna, offentlig service står för 38 % och ca 35 % kommer från beståndets 327 hyresrättslägenheter.

Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Bolagets aktier handlas på Spotlight Stock Market sedan den 6 april 2016. Koncernen har inga anställda.

### Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i de fastighetsägande dotterbolagen; Fastighets AB Ridskolan, Projektbolag Del Y AB, Nya Centrumfastigheter i Lomma AB, Vårdboende i Västerparken AB, Kävlinge Fastighets AB och Sydsvenska Hem Förvärvsbolag 6 AB. Moderbolaget har inga anställda.

### Finansiering

Koncernen har lån hos SBAB på totalt 504 300 tkr som förfaller mars 2021. Lånen löper amorteringsfritt med fast ränta i hela perioden till en genomsnittlig ränta på 2,13 %.

### Ägarförhållanden

Aktierna i Sydsvenska Hem AB (publ) är noterade på Spotlight Stock market. Bolaget hade 396 registrerade aktieägare per den 30 juni 2019. Antal utestående aktier per den 30 juni 2019 uppgår till 2 400 000 stycken.

De största aktieägarna per 2019-06-30 var:

	<b>Andel</b>	<b>Antal Aktier</b>
Kantzow Holding AB	11,64%	279 300
Nordnet pensionsförsäkring AB	7,24%	173 687
Johan Von Kantzow	6,90%	165 561
Johan Olofsson	5,57%	133 653
Eton Innovation AB	4,17%	100 000
Kungl. Fysiografiska Sällskapet	4,17%	100 000
Avanza Pension	3,69%	88 673
Karl Runeberg	3,33%	80 000
Nordea Bank Finland ABP	2,92%	70 000
AB Stena Metall Finans	2,50%	60 000
<b>Summa</b>	<b>52,13%</b>	<b>1 250 874</b>
Övriga	47,87%	1 149 126
<b>Totalt</b>	<b>100,00%</b>	<b>2 400 000</b>

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året kommer verksamheten att bedrivas med oförändrad riktning. Koncernen har goda finanser med fasta intäkter från hyresgäster. För fastigheterna förväntas inga väsentliga förändringar ske.

## Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016*
Hyresintäkter	45 158	45 063	43 286	9 378
Driftnetto	33 802	34 435	33 859	6 748
Förvaltningsresultat	19 567	21 182	21 995	-2 496
Årets resultat	26 246	31 492	28 035	-3 475
Marknadsvärde fastigheterna	758 800	744 200	726 000	630 651
Antal utestående aktier, stycken	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000
Resultat per aktie, kr	10,94	13,12	11,68	Neg
Avkastning på eget kapital, %	10,44	13,09	12,32	Neg
Belåningsgrad, %	66,46	67,76	69,46	71,04
Räntetäckningsgrad, ggr	2,83	2,97	3,15	0,16
Soliditet, %	32,16	31,68	30,76	32,69
Överskottsgrad	74,85	76,42	78,22	71,96
EPRA NAV per aktie, kr	114,08	108,45	100,41	92,59
Fastigheternas direktavkastningskrav, %	4,45	4,63	4,66	1,07
Utdelning, kr/aktie	3,8**	7,6	7,5	6,5

\* 2015/2016 – räkenskapsåret var förkortat och avser perioden 9 mars till 30 juni.

\*\*Avser 2018-06-30-2018-12-31

## Risker och osäkerhetsfaktorer

### Hyresgäster

I tre av fastigheterna är hyresgästerna kommunala och hyresavtalen löper på lång tid. Utöver dessa finns kommersiella hyresgäster och bostäder. Fastigheterna är näst intill fullt uthyrda.

Risk för bolaget involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästerna. Koncernen löper en begränsad risk förknippad med driftskostnader som påverkas av yttre faktorer såsom ej planerade reparationsåtgärder eller ökade mediakostnader till följd av väderlek.

### Fastigheterna

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut. Fastigheterna förvärvades mellan 2016 och 2017 till det marknadsvärde som var överenskommet i transaktionen.

Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker och dessa beskrivs närmare i not 4.

### Skatter och ändrad lagstiftning

Den 1 januari 2019 trädde de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar i kraft. De nya reglerna innebär att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av. Dessutom kommer bolagsskatten att sänkas i två steg, först till 21,4 % under 2019 och 2020 och sedan till 20,6 % från och med 2021. De nya reglerna kommer inte ha någon väsentlig påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen lämnar förslag på utdelning till årsstämman om 1,9 kr per aktie per kvartal. Detta skulle innebära 7,6 kr per aktie sett över ett helt kalenderår. Styrelsen föreslår emellertid vid denna årsstämma en bolagsordningsändring som innebär att bolagets räkenskapsår ska ändras från brutet till kalenderår. Om årsstämman beslutar att ändra bolagets räkenskapsår i enlighet med styrelsens förslag innebär detta, med hänsyn till att styrelsen avser att tillämpa ett förkortat räkenskapsår för perioden den 1 juli 2019 – den 31 december 2019, att nästa årsstämma kommer att hållas på våren 2020. Eftersom en årsstämma inte kan besluta om att en avstämningsdag för utdelning ska infalla på en tidpunkt som inträffar efter nästkommande årsstämma, föreslår styrelsen att denna årsstämma beslutar om två kvartalsutdelningar om 1,9 kr per aktie var, d.v.s. totalt 3,8 kr per aktie.

### Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Fritt eget kapital	209 262 947
Årets resultat	-
	<hr/>
	<b>209 262 947</b>

### Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	9 120 000
i ny räkning balanseras	200 142 947
	<hr/>
	<b>209 262 947</b>

### Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där ej annat anges.

## Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Hysesintäkter	5	45 158	45 063
Drift- och underhållskostnader	6	-9 920	-9 188
Fastighetsskatt		-1 436	-1 440
<b>Driftnetto</b>		<b>33 802</b>	<b>34 435</b>
Administrationskostnader	7, 8	-3 538	-2 511
Finansiella intäkter		34	11
Finansiella kostnader	9	-10 731	-10 753
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>19 567</b>	<b>21 182</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	13 755	18 078
<b>Resultat före skatt</b>		<b>33 322</b>	<b>39 260</b>
Aktuell skatt	10	-1 564	-1 978
Uppskjuten skatt	10	-5 512	-5 790
<b>Årets resultat</b>		<b>26 246</b>	<b>31 492</b>
<b>Resultat per aktie, kr</b>	15	<b>10,94</b>	<b>13,12</b>

## Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årets resultat	26 246	31 492
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>26 246</b>	<b>31 492</b>

## Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2019-06-30	2018-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11	758 800	744 200
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>758 800</b>	<b>744 200</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		64	69
Övriga kortfristiga fordringar	12	1 299	1 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	982	1 347
Likvida medel	14	32 909	33 633
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>35 254</b>	<b>36 471</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>794 054</b>	<b>780 671</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
	15		
Aktiekapital		2 400	2 400
Övrigt tillskjutet kapital		222 500	222 500
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		30 458	22 452
<b>Summa eget kapital</b>		<b>255 358</b>	<b>247 352</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	16	504 029	503 880
Depositioner		90	89
Uppskjutna skatteskulder	10	18 436	12 924
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>522 555</b>	<b>516 893</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 385	528
Aktuella skatteskulder	10	2 519	4 055
Övriga kortfristiga skulder	17	4 579	4 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	7 658	7 275
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 141</b>	<b>16 426</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>538 696</b>	<b>533 319</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>794 054</b>	<b>780 671</b>

## Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2017-07-01</b>	<b>2 400</b>	<b>222 500</b>	<b>8 960</b>	<b>233 860</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	31 492	31 492
<b>Summa totalresultat 2017-07-01 - 2018-06-30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31 492</b>	<b>31 492</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-18 000	-18 000
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-18 000</b>	<b>-18 000</b>
<b>Utgående eget kapital 2018-06-30*</b>	<b>2 400</b>	<b>222 500</b>	<b>22 452</b>	<b>247 352</b>
<b>Ingående eget kapital 2018-07-01</b>	<b>2 400</b>	<b>222 500</b>	<b>22 452</b>	<b>247 352</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	26 246	26 246
<b>Summa totalresultat 2018-07-01 - 2019-06-30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26 246</b>	<b>26 246</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-18 240	-18 240
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-18 240</b>	<b>-18 240</b>
<b>Utgående eget kapital 2019-06-30*</b>	<b>2 400</b>	<b>222 500</b>	<b>30 458</b>	<b>255 358</b>

\*Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

## Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat		19 567	21 182
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>		154	-
Betald skatt		-3 000	1 018
		<b>16 721</b>	<b>22 200</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>			
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		5	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		488	414
Ökning/minskning av leverantörsskulder		857	-1 902
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		218	-541
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>18 289</b>	<b>20 171</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringsprojekt i fastighet		-845	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-845</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utdelning		-18 168	-17 400
Bildande av bolag		-	-50
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-18 168</b>	<b>-17 450</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-724</b>	<b>2 721</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>		<b>33 633</b>	<b>30 912</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets utgång</b>	<b>14</b>	<b>32 909</b>	<b>33 633</b>
Betalda räntor		<b>10 731</b>	<b>10 753</b>



## Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Nettoomsättning		574	574
Administrationskostnader	7	-2 668	-1 932
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 094</b>	<b>-1 358</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernbolag		-	15 100
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 094</b>	<b>13 742</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		2 094	1 347
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 094</b>	<b>15 089</b>
Skatt på årets resultat	10	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-</b>	<b>15 089</b>

### Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årets resultat	-	15 089
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>15 089</b>

## Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2019-06-30	2018-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	19	235 015	235 015
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>235 015</b>	<b>235 015</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		-	93
Övriga kortfristiga fordringar	12	1 341	1 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	65	100
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 406</b>	<b>1 614</b>
<b>Kassa och bank</b>	14	<b>4 797</b>	<b>2 485</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 203</b>	<b>4 099</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>241 218</b>	<b>239 114</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 400	2 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		222 500	222 500
Balanserad vinst eller förlust		-13 237	-10 086
Årets resultat		-	15 089
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>209 263</b>	<b>227 503</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>211 663</b>	<b>229 903</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		39	41
Skulder till koncernföretag		24 529	3 895
Skatteskuld		-	455
Övriga kortfristiga skulder	17	4 560	4 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	427	332
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>29 555</b>	<b>9 211</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>241 218</b>	<b>239 114</b>

## Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade	Totalt eget kapital
			vinstmedel ink. årets resultat	
<b>Ingående balans 2017-07-01</b>	<b>2 400</b>	<b>222 500</b>	<b>7 914</b>	<b>232 814</b>
Årets resultat*	-	-	15 089	<b>15 089</b>
Utdelningar	-	-	-18 000	<b>-18 000</b>
<b>Eget kapital 2018-06-30</b>	<b>2 400</b>	<b>222 500</b>	<b>5 003</b>	<b>229 903</b>
<b>Ingående balans 2018-07-01</b>	<b>2 400</b>	<b>222 500</b>	<b>5 003</b>	<b>229 903</b>
Årets resultat*	-	-	-	-
Utdelningar	-	-	-18 240	<b>-18 240</b>
<b>Eget kapital 2019-06-30*</b>	<b>2 400</b>	<b>222 500</b>	<b>-13 237</b>	<b>211 663</b>

\* Årets resultat motsvarar årets totalresultat

## Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 094	13 742
Ej kassaflödespåverkande poster och andra justeringar		
Koncernbidrag	2 094	1 347
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>-</b>	<b>15 089</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>		
Ökning/minskning av fordringar	208	4 120
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-2	-1 462
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	20 346	-582
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>20 552</b>	<b>17 165</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av dotterbolag	-	-50
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-50</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utdelning	-18 240	-17 400
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-18 240</b>	<b>-17 400</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 312</b>	<b>-285</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>	<b>2 485</b>	<b>2 770</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets utgång</b>	<b>4 797</b>	<b>2 485</b>

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 1 Allmän information om bolaget

Sydsvenska Hem AB (publ) med organisationsnummer 559038-4177 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Berzelii Park 9, c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Sydsvenska Hem AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2018 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Koncernens funktionella valuta är svenska kronor. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Sydsvenska Hem AB (publ) har 100 % av kapitalet och rösttalet i dotterbolagen. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgång och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar, och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2018/2019

#### IFRS 9 Finansiella instrument

Den 1 juli 2018 införde koncernen IFRS 9 Finansiella instrument. Standarden ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering och innehåller regler för redovisning, klassificering och värdering, nedskrivningar, bortbokning samt säkringsredovisning. De största förändringarna jämfört med IAS 39 avser klassificering och värdering, nedskrivningar och säkringsredovisning. IFRS 9 innebär också att principerna för reservering för kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Reserveringen ska basera sig på historiska data, och aktuellt status samt framåtblickande faktorer samt redovisas vid avisering/ fakturering.

Sydsvenska Hems kreditförluster är små, varför övergången inte har haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna. För vidare beskrivning av hur IFRS 9 påverkat

på bolaget, se avsnitt "Finansiella instrument" längre ner i denna not.

#### Intäkter från avtal, IFRS 15

Den 1 juli 2018 införde Sydsvenska Hems AB (publ) IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder. Standarden ersätter IAS 18 som omfattade intäkter vid försäljning av varor och tjänster och IAS 11 som omfattade entreprenadavtal. IFRS 15 introducerar en femstegsmodell för intäktsredovisning som ska tillämpas på samtliga avtal med kunder för att bedöma när kontrollen av en vara eller tjänst överförs till kunden och därmed också hur och när en intäkt ska redovisas.

1. Identifiera avtal med kunder
2. Identifiera de separata prestationsåtagandena
3. Fastställa avtalets transaktionspris
4. Allokera transaktionspriset till vart och ett av de separata prestationsåtagandena
5. Redovisa intäkterna vartefter varje prestationsåtagande fullgörs

Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive, index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar all annan tilläggsdebitering för t.ex. el och vatten m.m. För Sydsvenska innebär övergången till IFRS 15 att ingen uppdelning av intäkter på hyresintäkter respektive serviceintäkter görs då bolaget inte har några serviceintäkter.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt ikraft:

De nya och ändrade standarder och tolkningar som givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretations Committee (IFRIC) men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2018 eller senare har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

IFRS 16 Leasingavtal antogs 2017 med ikraftträdande 1 januari 2019. Den nya standarden omfattar regler för såväl leasegivare som leasetagare. Sydsvenska Hems intäkter genereras i huvudsak av hyresintäkter och omfattas därmed av reglerna för leasegivare i IFRS 16. Sydsvenska Hem kommer att börja tillämpa standarden fr.o.m. 1 juli 2019 och således sker ingen retroaktiv tillämpning, dvs. tillämpning av den förenklade metoden där nyttjanderättens redovisade värde baseras på motsvarande värde för leaseguldens vid övergångstidpunkten. För leasegivare är reglerna i stort sett oförändrade och klassificeringen mellan operationella och finansiella leasingavtal behålls. Sydsvenska Hem är leasetagare avseende endast tomträtsavtal, vilket medför att redovisningen förändras från och med 1 juli 2019. Förändringen får ingen påverkan på resultatet, men däremot sker förflyttning inom resultaträkningen där tomträtsavgälden istället för att redovisas som en fastighetskostnad kommer redovisas som en finansiell post i anslutning till finansnettot och uppskattas vara 700 tkr.

Vidare kommer balansräkningen påverkas genom att nuvärdet av framtida tomträttsavgälder ska redovisas som en tillgång respektive skuld. Per 30 juni 2019 bedöms skulden och tillgången uppgå till ca 18 500 tkr.

IFRIC 23 Osäkerhet i hantering av inkomstskatter tydliggör hur bolaget ska tillämpa reglerna om redovisning och värdering i IAS 12 Inkomstskatter när det finns osäkerhet i hantering av inkomstskatter. Dessa regler ska tillämpas vid fastställandet av skattepliktig vinst (och förlust), skattebaser, utnyttjade skattemässiga förluster, utnyttjade skattebaser, outnyttjade skattemässiga förluster, outnyttjade skattebaser, outnyttjade skattekrediter och skattesatser.

Uttalandet adresserar frågor som:

- om osäkra skattepositioner ska bedömas var för sig eller som en grupp,
- de antaganden ett företag ska göra när det bedömer huruvida Skatteverket (eller motsvarande) kommer att undersöka skattehanteringen,
- hur ett företag bestämmer skattepliktig vinst (förlust), skattebaser, utnyttjade skattemässiga förluster, outnyttjade skattebaser, outnyttjade skattekrediter och skattesatser, och
- hur ett företag ska beakta förändringar i fakta och omständigheter.

Tolkningen innebär ett tydliggörande att tillgångar eller skulder som uppstår på grund av osäkra skattepositioner ska redovisas som kortfristiga eller långfristiga skatteskulder (eller skattefordringar) i rapport över finansiell ställning. Påverkan på resultaträkning eller övrigt totalresultat ska inkluderas på samma rad som skattekostnad (intäkt).

Tolkningen bedöms ha liten påverkan på Sydsvenska Hems resultat och ställning men innebära utökade dokumentationskrav.

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Sydsvenska Hem AB (publ) och de bolag som moderbolaget eller dess dotterbolag har bestämmande inflytande över.

Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet;
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet, och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper i enlighet

med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

### Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment, vilket är att äga och förvalta fastigheter. Fastigheterna följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

### Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från operationella leasingavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt i enlighet med IAS 17. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

### Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i all väsentlighet överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen saknar finansiella leasingavtal. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare.

### Koncernen som leasegivare

Koncernen utgör leasegivare avseende hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen utgör operationell leasing. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

### Valuta

Moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

### Låneutgifter

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänför sig till.

### Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda. Verkställande direktören är en extern verkställande direktör. Det är endast styrelsen i moderbolaget som erhåller arvode, se not 8.

### Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas

enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning/balansräkning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället.

### Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att fastigheten innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. En förvaltningsfastighet redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdetförändringar på förvaltningsfastighetens verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde, se not 11. Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas två gånger per år.

För samtliga finansiella instrument som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

### Finansiella instrument – IFRS 9

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

### Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktens kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect".

Om den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other".

Bolaget har tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

### Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

### **Kvittning av finansiella tillgångar**

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Inga finansiella tillgångar och skulder kvittas i rapporten över finansiell ställning, eftersom villkor för kvittning inte är uppfyllda.

### **Nedskrivning**

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Egetkapitalinstrument omfattas inte av nedskrivningsreglerna. Per varje balansdag redovisar koncernen förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

För samtliga finansiella tillgångar ska koncernen värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen).

Syftet med nedskrivningskraven är att redovisa de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället, antingen bedömt enskilt eller kollektivt, med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter, inklusive framåtblickande sådana. Koncernen ska värdera förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektiva och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter nuvarande förhållande och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

För kundfordringar finns förenklingar som innebär att koncernen direkt ska redovisa förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid.

Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har

kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas.

### **Säkringsredovisning**

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

### **Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar.

### **Kundfordringar**

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering. Avdrag görs för fordringar som bedömts som osäkra.

### **Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

### **Upplåning**

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Upplåning" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

### Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

### Ändrade redovisningsprinciper

I RFR 2 finns undantag från att tillämpa IFRS 9 i juridisk person. Ändringarna som trädde i kraft 1 januari 2018 innebär att vissa delar av IFRS 9 ska tillämpas även av de företag som tillämpar undantaget (se stycket Finansiella instrument nedan).

### Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som anläggningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar moderbolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustrisk-reservering i IFRS 9 tillämpas.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

### Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader,

anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

### Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

### Koncernbidrag

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln.

### Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

#### Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

#### Värdering fastigheterna

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen 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. Se vidare i not 11.

### Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som beskrivs i ett eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- ränte- och finansieringsrisk" nedan kring hantering av kapitalrisk.



### Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheterna är fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen hade per 2019-06-30 externa lån på totalt 504 300 tkr som förfaller mars 2021. Lånen löper amorteringsfritt med fast ränta i hela perioden till en genomsnittlig ränta på 2,13 %. På förfalldagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. I och med att koncernen i allt väsentligt har bundna räntor under lånens löptid är ränteexponeringen begränsad.

Om räntan stiger 1 % skulle effekten på koncernens resultat före skatt uppgå till 28 279 (34 217) tkr.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens skuldsättningsgrad "Loan to Value" inte får vara högre än 75 % för dotterbolagen och 70 % för moderbolaget. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren vid varje referensperiod. Nästa avstämningsdag är 2019-10-28. Koncernens låneavtal innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

Löptidsfördelning av kontraktensliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan utefter de lånevillkor som fanns per 2019-06-30.

Koncernen 2019-06-30	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	504 300	-
Räntor	2 688	8 063	7 466	-
Lev skulder	1 385	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	4 578	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>8 651</b>	<b>8 063</b>	<b>511 766</b>	-

Moderbolaget 2019-06-30	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	39	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	4 560	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>4 599</b>	-	-	-

Koncernen 2018-06-30	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	504 300	-
Räntor	2 688	8 063	18 217	-
Lev skulder	528	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	4 488	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>7 704</b>	<b>8 063</b>	<b>522 517</b>	-

Moderbolaget 2018-06-30	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	41	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	8 383	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>8 424</b>	-	-	-

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Nedan visas förändring i bolagets finansieringsverksamhet i enlighet med IAS 7 - Rapport över kassaflöden.

### Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Balanspost	UB 2018-06-30	Kassaflöde från finansierings verksam heten	Ej kassaflödes- påverkande poster/ Förändring i verkligt värde	UB 2019-06-30
Upplåning	503 880	-	149	504 029
<b>Summa</b>	<b>503 880</b>	-	<b>149</b>	<b>504 029</b>

### Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar.

Fastigheterna är för närvarande i allt väsentligt fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi och finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

(tkr)	Koncernen 2019-06-30	Moderbolaget 2019-06-30
Hyresfordringar	64	-
Övriga fordringar	1 396	65
Likvida medel	32 909	4 797
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>34 369</b>	<b>4 862</b>

(tkr)	Koncernen 2018-06-30	Moderbolaget 2018-06-30
Hyresfordringar	69	-
Övriga fordringar	1 347	193
Likvida medel	33 633	2 485
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>35 049</b>	<b>2 678</b>

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs.

#### Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IAS 39 framgår av tabellen nedan.

2019-06-30	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (hold to collect)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Kundfordringar	64	-	64
Övriga fordringar	2 281	-	2 281
Likvida medel	32 909	-	32 909
	<b>35 254</b>	<b>-</b>	<b>35 254</b>

#### Finansiella skulder

Skulder till kreditinst., lång	-	504 300	504 300
Lev.skulder	-	1 385	1 385
Övriga kortfristiga skulder	-	4 560	4 560
	<b>-</b>	<b>510 245</b>	<b>510 245</b>

#### Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Bolagets förvaltningsfastigheter värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 11. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång. Bolagets bedömning är att verkligt värde motsvarar det nominella beloppet.

#### Hantering av kapitalrisk

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se not 22.

#### Räntetäckningsgrad

	Koncernen	
	2019-06-30	2018-06-30
Driftnetto – Admin. kostnader + Finansiella intäkter	30 298	31 935
Räntekostn. banklån	10 711	10 751
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,83</b>	<b>2,97</b>

#### Belåningsgrad

	Koncernen	
	2019-06-30	2018-06-30
Skulder till kreditinstitut	504 300	504 300
Fastigheternas marknadsvärde	758 800	744 200
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>66,46</b>	<b>67,76</b>

#### Soliditet

	Koncernen	
	2019-06-30	2018-06-30
Eget kapital	255 358	247 352
Balansomslutning	794 054	780 671
<b>Soliditet, %</b>	<b>32,16</b>	<b>31,68</b>

#### Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2018/2019	2017/2018
Hyresintäkter exkl. tillägg	43 491	42 646
Fastighetsskatt	744	774
Hyrestillägg och rabatter	922	1 643
<b>Summa</b>	<b>45 157</b>	<b>45 063</b>

#### IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Övergången till IFRS 15 tillämpas från 1 juli 2018 och medför att intäkter från avtal med kunder, dvs. serviceintäkter så som vidaredebitering av värme, el med mera ska separeras från hyresintäkter och serviceintäkter såsom vidaredebitering

av värme, el med mera. Sydsvenska Hems intäkter består endast av hyresintäkter och någon uppdelning mellan hyresintäkter och serviceintäkter sker därför inte.

#### Förfallostruktur, hyresvärde

Inom 1 år	16 385	18 112
Senare än 1 men inom 5 år	11 430	3 268
Senare än 5 år	17 454	22 853
<b>Summa</b>	<b>45 268</b>	<b>44 232</b>

Tabellen ovan visar minimileasingbetalningar, d.v.s. hyra (exkl. tillägg) för respektive period under kontraktets löptid.

Fastigheterna hyrs ut under hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

#### Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2018/2019	2017/2018
Fastighetsskötsel och serviceavtal	2 298	2 180
Taxebundna kostnader	3 813	3 712
Försäkringspremier	217	241
Löpande underhåll	3 592	2 440
<b>Summa</b>	<b>9 920</b>	<b>8 573</b>

#### Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/2019	2017/2018	2018/2019	2017/2018
Ekonomisk förvaltning	456	898	241	236
Övrig admin.	3 082	1 613	2 427	1 696
<b>Summa</b>	<b>3 538</b>	<b>2 511</b>	<b>2 668</b>	<b>1 932</b>

#### Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/2019	2017/2018	2018/2019	2017/2018
Ernst & Young AB	150	-	150	-
Andra uppdrag EY	76	-	76	-
Deloitte AB	-	143	-	143
<b>Summa</b>	<b>226</b>	<b>143</b>	<b>226</b>	<b>143</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadda revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

#### Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har inga anställda. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/2019	2017/2018	2018/2019	2017/2018
Karl Runeberg	60	60	60	60
Andreas Morfiadakis	40	40	40	40
Katarina Reigo	40	40	40	40
Robert Swartling	40	40	40	40
<b>Summa</b>	<b>180</b>	<b>180</b>	<b>180</b>	<b>180</b>

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

#### Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/2019	2017/2018	2018/2019	2017/2018
Räntekostnader	10 711	10 751	-	-
Övriga finansiella kostnader	20	2	-	-
<b>Summa</b>	<b>10 731</b>	<b>10 753</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Övriga finansiella kostnader avser periodisering av uppläggningskostnader som periodiseras ut efter låneavtalets bindningstid.

#### Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/2019	2017/2018	2018/2019	2017/2018
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	-1 563	-1 978	-	-
<b>Summa</b>	<b>-1 563</b>	<b>-1 978</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-5 512	-5 790	-	-
<b>Summa</b>	<b>-5 512</b>	<b>-5 790</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Inkomstskatt beräknas med 22 % på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad.

## Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/ 2019	2017/ 2018	2018/ 2019	2017/ 2018
Resultat före skatt	33 322	39 260	-	15 089
Årets skattekostnad	-7 076	-7 768	-	-
Skatt enligt svensk skattesats (22 %)	-7 331	-8 637	-	3 320
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	16	-	-	3 322
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-4	-9	-	-2
Justering p.g.a. ändrad skattesats	244	878	-	-
<b>Summa</b>	<b>-7 076</b>	<b>-7 768</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat.

### Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastighet/fastigheter. Samtliga innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Lomma 33:55	Lomma
Helsingborg Ridskolan 3	Helsingborg
Helsingborg Glaven 2	Helsingborg
Landskrona Rom 1	Landskrona
Kävlinge Sandhammaren 5	Kävlinge

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheterna förvärvades mellan 2016 och 2017 till ett värde som överenskommit mellan två parter som är oberoende av varandra. Det marknadsvärde som var överenskommet i transaktionen ligger därför till grund för det verkliga värdet per 30 juni 2018. Värderingen vid bokslutsdatum 30 juni 2019 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut, Savills Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/ 2019	2017/ 2018	2018/ 2019	2017/ 2018
Ingående verkligt värde	744 200	726 000	-	-
Reglering av anskaffningsvärde	-	122	-	-
Investeringar	845	-	-	-
Orealiserad värdeförändring	13 755	18 078	-	-
<b>Summa</b>	<b>758 800</b>	<b>744 200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den bedömda marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation på 2 %. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger.

Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Årlig inflation, %	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,5
Direktavkastningskrav %	4,7
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	2,4

### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)
Hyresintäkter	+/- 10 %	77 779 / -77 775
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-36 867 / 25 470
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-12 796 / 8 111

### Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/ 2019	2017/ 2018	2018/ 2019	2017/ 2018
Skattekonto	885	1 413	883	1 412
Momsfordran	-	9	-	9
Övrigt	414	-	458	-
<b>Summa</b>	<b>1 299</b>	<b>1 422</b>	<b>1 341</b>	<b>1 421</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/ 2019	2017/ 2018	2018/ 2019	2017/ 2018
Förutbetalda kostnader	982	1 347	65	100
<b>Summa</b>	<b>982</b>	<b>1 347</b>	<b>65</b>	<b>100</b>

### Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/ 2019	2017/ 2018	2018/ 2019	2017/ 2018
Kassa/bank	32 909	33 633	4 797	2 485
<b>Summa</b>	<b>32 909</b>	<b>33 633</b>	<b>4 797</b>	<b>2 485</b>

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

### Not 15 Eget kapital

#### Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 2 400 000 stycken med ett kvotvärde av 1 kr per aktie.

#### Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

	2018/ 2019	2017/ 2018
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	26 246	31 492
Genomsnittligt antal aktier, st.	2 400 000	2 400 000
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>10,94</b>	<b>13,12</b>

#### Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna.

### Not 16 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/ 2019	2017/ 2018	2018/ 2019	2017/ 2018
Långfristig skuld till kreditinstitut	504 300	504 300	-	-
Uppläggningsavgift	-271	-420	-	-
<b>Summa</b>	<b>504 029</b>	<b>503 880</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/ 2019	2017/ 2018	2018/ 2019	2017/ 2018
Övrig skuld	19	80	-	-
Skuld till aktieägare	4 560	4 488	4 560	4 488
<b>Summa</b>	<b>4 579</b>	<b>4 568</b>	<b>4 560</b>	<b>4 488</b>

### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/ 2019	2017/ 2018	2018/ 2019	2017/ 2018
Förskottsbetalda hyror	6 812	6 342	-	-
Övrigt	846	933	427	332
<b>Summa</b>	<b>7 658</b>	<b>7 275</b>	<b>427</b>	<b>332</b>

### Not 19 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2018/2019	2017/2018
Ingående anskaffningsvärde	235 015	234 965
Årets anskaffningar	-	50
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>235 015</b>	<b>235 015</b>

Dotterbolag	Kapital andel, %	Rösträtts andel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Projektbolag Del Y AB	100 %	100 %	18 577	13 401
Fastighets AB Ridskolan	100 %	100 %	63 653	34 507
Nya Centrumfastigheter i Lomma AB	100 %	100 %	84 349	86 988
Vårdboende i Västerparken AB	100 %	100 %	41 492	19 920
Kävlinge Fastighets AB Sydsvenska Hem	100 %	100 %	26 894	27 062
Förvärvsbolag 6 AB	100%	100%	50	50
<b>Summa</b>			<b>235 015</b>	<b>181 928</b>

Dotterbolag	Org.nr.	Säte
Projektbolag Del Y AB	556874-4899	Stockholm
Fastighets AB Ridskolan	556751-1869	Stockholm
Nya Centrumfastigheter i Lomma AB	559046-8707	Stockholm
Vårdboende i Västerparken AB	556975-1661	Stockholm
Kävlinge Fastighets AB Sydsvenska Hem	556973-3446	Stockholm
Förvärvsbolag 6 AB	559160-0290	Stockholm

## Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/ 2019	2017/ 2018	2018/ 2019	2017/ 2018
Aktier i dotterbolag	278 710	252 463	235 015	235 015
Kontopant för likvida medel	50	50	50	50
Fastighetsintekningar	506 750	506 750	-	-
<b>Summa</b>	<b>785 510</b>	<b>759 263</b>	<b>235 065</b>	<b>235 065</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>	<b>504 300</b>	<b>504 300</b>

## Not 21 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget, har eliminerats vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

## Not 22 Definitioner

### Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

### Avkastning på eget kapital

Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

### Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

### Avkastning på totalt kapital

Årets resultat efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under året.

### Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader och plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader.

### Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen.

### Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

### EPRA NAV per aktie

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

### Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto dividerat med fastigheternas marknadsvärde

## Not 23 Händelser efter balansdagen

Koncernen kommer efter räkenskapsårets slut att byta räkenskapsår från 0701-0630 till 0101-1231.

## Not 24 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen lämnar förslag på utdelning till årsstämman om 1,9 kr per aktie per kvartal. Detta skulle innebära 7,6 kr per aktie sett över ett helt kalenderår. Styrelsen föreslår emellertid vid denna årsstämma en bolagsordningsändring som innebär att bolagets räkenskapsår ska ändras från brutet till kalenderår. Om årsstämman beslutar att ändra bolagets räkenskapsår i enlighet med styrelsens förslag innebär detta, med hänsyn till att styrelsen avser att tillämpa ett förkortat räkenskapsår för perioden den 1 juli 2019 – den 31 december 2019, att nästa årsstämma kommer att hållas på våren 2020. Eftersom en årsstämma inte kan besluta om att en avstämningsdag för utdelning ska infalla på en tidpunkt som inträffar efter nästkommande årsstämma, föreslår styrelsen att denna årsstämma beslutar om två kvartalsutdelningar om 1,9 kr per aktie var, d.v.s. totalt 3,8 kr per aktie.

## Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den 27 augusti 2019.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 27 augusti 2019

Karl Runeberg  
Styrelseordförande

Andreas Morfiadakis  
Styrelseledamot

Katarina Reigo  
Styrelseledamot

Robert Swartling  
Styrelseledamot

Johan Åskogh  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den  
Ernst & Young AB

2019

Johan Eklund  
Auktoriserad revisor