

Sydsvenska Hem AB (publ)

Halvårsrapport januari 2020 – juni 2020



Sydsvenska Hem



ANDRA KVARTALET APRIL – JUNI 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 11 286 tkr (11 256 tkr)
- Driftnettot under perioden uppgick till 8 541 tkr (8 055 tkr)
- Periodens resultat uppgick till -3 421 tkr (8 680 tkr).
- Under perioden uppgick de orealiserade värdeförändringarna till -9 660 tkr (8 422)

HALVÅRET JANUARI – JUNI 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 22 613 tkr (22 540 tkr)
- Driftnettot under perioden uppgick till 16 501 tkr (16 270 tkr)
- Periodens resultat uppgick till -724 tkr (13 296 tkr).
- Under perioden uppgick de orealiserade värdeförändringarna till -10 826 tkr (8 422)

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Verksamheten har under perioden fortsatt med oförändrad inriktning och omfattning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN

Under perioden har marknadsförhållandena ändrats till följd av oro för spridning av COVID-19. Hittills har det inte inneburit någon väsentlig negativ effekt på bolaget, men med den osäkerheten som råder på grund av pandemin medför detta en ökad vaksamhet för att bolaget snabbt ska kunna agera.

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

Projektet avser i första hand renovering av 29 stycken studentlägenheter av totalt 136 studentlägenheter. Avsikten är att öka renoveringstakten och förbättra standarden i respektive lägenhet och därmed skapa en förutsättning för att höja hyrorna och eliminera vakansgraden.

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

Ridskolans övriga 78 standardlägenheter berörs inte utan sedvanlig renovering utförs som tidigare kontinuerligt och verksamheten fortsätter i oförändrad omfattning. För Sydsvenska Hems övriga fastigheter är beståndet nästintill fullt uthyrt.

Under perioden har Projektbolag Del Y AB förvärvat 2 300 kvm mark i angränsning till fastigheten Glaven 2 från KB Vasatorps Fastigheter för en köpeskilling om 2 645 tkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

Projektet med att renovera 29 studentlägenheter pågår och kommer vara slutfört den 31 augusti. Uthyrningsarbetet har parallellt pågått med renoveringen och hittills har 10 studentlägenheter av dessa hyrts ut.

SYDSVENSKA HEM I KORTHET

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

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



FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Apr 2020 - jun 2020	Apr 2019 - jun 2019	Jan 2020 - jun 2020	Jan 2019 - jun 2019
Hysesintäkter	11 286	11 256	22 613	22 540
Driftnetto	8 541	8 055	16 501	16 270
Förvaltningsresultat	4 840	4 373	8 886	9 544
Marknadsvärde fastigheter	756 994	758 800	756 994	758 800
Antal utestående aktier, st	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000
Resultat per aktie, kr	neg.	3,6	neg.	5,5
Avkastning på eget kapital, %	neg.	13,8	neg.	10,7
Belåningsgrad, %	66,6	66,5	66,6	66,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,7	2,7	2,8
Soliditet, %	29,5	32,2	29,5	32,2
Överskottsgrad, %	75,7	71,6	73,0	72,3
EPRA NAV per aktie, kr	106,8	114,1	106,8	114,1
Fastigheternas direktavkastning, %	4,5	4,3	4,4	4,3



FINANSIELL UTVECKLING

Under perioden har bolaget ingått ett nytt förvaltningsavtal med Acrinova Fastighetsservice och Pareto Business Management vilket har påverkat driftnettot negativt med ca 160 tkr per kvartal och administrationskostnader negativt med ca 250 tkr per kvartal vilket främst förklarar förvaltningsresultatets minskning jämfört med föregående period. Vidare har periodens resultat påverkats med -10 826 tkr på grund av negativa värdeförändringar i koncernens fastighetsportfölj. Förändringen består dels av förändrat marknadsvärde i enlighet med extern värdering av koncernens fastigheter och dels av pågående arbeten och förvärvad mark. Fastighetsportföljens värdenedgång är i allt väsentligt hänförlig till Ridskolans ökade vakansgrad och kraftig ökning av förväntade underhållskostnader. Det pågående projektet avseende lägenhetsreoveringarna i Ridskolan bedöms ha en framtida positiv effekt på värdet. Lägenhetsreoveringarna i fastigheten Ridskolan beräknas komma belasta bolagets likviditet i år med ca 7 300 tkr. Utöver detta kommer verksamheten fortsätta i oförändrad omfattning med ett nästintill fullt uthyrt fastighetsbestånd.

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderas vid två tillfällen årligen per 0630 och per 1231 av en extern värderare. Marknadsvärdet uppgår per 30 juni 2020 till 756 994 tkr (761 600), nettoförändringen uppgår till -1 806 jämfört med 30 juni 2019.

Förändring marknadsvärden förvaltningsfastigheter, koncernens balansräkning, tkr

	Jan 2020- jun 2020	Jan 2019- jun 2019
Ingående balans	761 600	749 800
Investeringar i mark	2 645	-
Pågående arbeten i befintliga fastigheter	-551	-
Värdeförändring	-6 700	9 000
Summa	756 994	758 800

FINANSIERING

Koncernen har lån hos SBAB Bank AB (publ) med en viktad fast ränta om 2,13 %. Lånet löper fram till 2021-03-09. Ingen amortering sker. Ränte-

kostnader under räkenskapsårets första två kvartal uppgick till 5 376 tkr (5 278).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 523 (396) aktieägare.

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

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

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

Transaktioner med närstående

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det råder en osäker ekonomisk utveckling i marknaden och omvärlden till följd av oro för spridningen av covid-19. För Sydsvenska Hem AB kan ändrade marknadsförhållanden innebära risker i form av värdenedgång i fastigheterna samt att koncernens hyresgäster kan få likviditetsproblem till följd av minskade intäkter och därmed svårigheter att betala hyran. Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal.

Koncernen löper även risk till följd av yttre ej påverkningsbara faktorer såsom väderförhållanden som kan medföra ökade mediakostnader eller ej planerade reparationsåtgärder. Det föreligger även risk för värdeförändringar avseende fastigheterna på grund av såväl förändrade kassaflöden som förändringar i avkastningskraven.

Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfastigheterna baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Apr 2020 - jun 2020	Apr 2019 - jun 2019	Jan 2020 - jun 2020	Jan 2019 - jun 2019
Hysesintäkter	11 286	11 256	22 613	22 540
Drift- och underhållskostnader	-2 500	-2 721	-5 590	-5 412
Fastighetsskatt	-245	-480	-522	-858
Driftnetto	8 541	8 055	16 501	16 270
Administrationskostnader	-906	-1 110	-2 001	-1 454
Finansiella intäkter	8	5	12	5
Finansiella kostnader	-2 803	-2 577	-5 626	-5 277
Förvaltningsresultat	4 840	4 373	8 886	9 544
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	-9 660	8 422	-10 826	8 422
Resultat före skatt	-4 820	12 795	-1 940	17 966
Skatt	1 399	-4 115	1 216	-4 670
Periodens resultat	-3 421	8 680	-724	13 296
Resultat per aktie, SEK	neg	3,6	neg	5,5
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 400	2 400	2 400	2 400



BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2020	31 dec 2019
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	756 994	761 600
Nyttjanderättstillgångar	19 399	17 033
Summa anläggningstillgångar	776 393	778 633
Kundfordringar	454	274
Övriga kortfristiga fordringar	5 632	2 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 713	1 393
Likvida medel	21 729	28 525
Summa omsättningstillgångar	29 528	32 724
SUMMA TILLGÅNGAR	805 921	811 357
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	237 430	256 394
Totalt eget kapital	237 430	256 394
Upplåning	504 191	504 115
Långfristig leasingskuld	19 399	17 033
Depositioner	90	90
Uppskjutna skatteskulder	18 779	19 972
Summa långfristiga skulder	542 459	541 210
Leverantörsskulder	3 752	1 482
Aktuella skatteskulder	-	393
Övriga kortfristiga skulder	13 725	4 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 555	7 318
Summa kortfristiga skulder	26 032	13 753
Summa skulder	568 491	555 261
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	805 921	811 357



KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Apr 2020 - jun 2020	Apr 2019 - jun 2019	Jan 2020 - jun 2020	Jan 2019 - jun 2019
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	4 840	4 373	8 886	9 544
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet:				
<i>Finansiella poster</i>	53	38	76	76
Betald skatt	-231	-53	-3 130	-237
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	4 662	4 358	5 832	9 383
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	479	562	-760	247
Ökning/minskning av leverantörsskulder	2 155	632	2 270	-273
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-1 058	-2 266	1 179	1 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 238	3 286	8 521	11 096
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	-2 646	-578	-3 812	-578
Förvärv av mark	-2 385	-	-2 385	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 031	-578	-6 197	-578
Finansieringsverksamhet				
Utdelning	-4 560	-4 560	-9 120	-9 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 560	-4 560	-9 120	-9 120
Periodens kassaflöde	-3 353	-1 852	-6 796	1 398
Likvida medel vid periodens början	25 082	34 761	28 525	31 511
Likvida medel vid periodens slut	21 729	32 909	21 729	32 909



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Apr 2020 - jun 2020	Apr 2019 - jun 2019	Jan 2020 - jun 2020	Jan 2019 - jun 2019
Nettoomsättning	629	143	1 257	287
Administrationskostnader	-1 038	-514	-2 237	-1 051
Rörelseresultat	-409	-371	-980	-764
<i>Bokslutsdispositioner</i>				
Koncernbidrag	-	2 094	-	2 094
Resultat före skatt	-409	1 723	-980	1 330
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-409	1 723	-980	1 330

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2020	31 dec 2019
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	235 015	235 015
Summa anläggningstillgångar	235 015	235 015
Övriga kortfristiga fordringar	1 809	1 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	728	203
Summa omsättningstillgångar	2 537	1 805
Likvida medel	12 670	5 383
SUMMA TILLGÅNGAR	250 222	242 203
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	2 400	2 400
Fritt eget kapital	180 922	200 143
Eget kapital	183 322	202 543
Leverantörsskulder	857	323
Skulder till koncernföretag	52 183	34 663
Övriga kortfristiga skulder	13 680	4 560
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	180	114
Summa kortfristiga skulder	66 900	39 660
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	250 222	242 203



ALLMÄN INFORMATION

Sydsvenska Hem AB (publ), med organisationsnummer 559038-4177, är ett publikt aktieföretag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernen") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Sydsvenska Hem AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Sydsvenska Hem redovisar per 30 juni 2020 tomträttsavtal motsvarande 19 399 tkr som tillgång och en motsvarande skuldpost. Tomträttsavgälden kopplade till detta avtal, som tidigare redovisats inom driftnettot, redovisas som finansiella kostnader inom finansnettot. Kostnaderna per 2020-06-30 uppgår till ca 175 tkr.

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

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

För fullständiga redovisningsprinciper se koncernens årsredovisningen 2019.

REVISION

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

DEFINITIONER

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med antal utestående aktier.

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

Avkastning på eget kapital

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

EPRA NAV per aktie

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

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader.

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Fastigheternas direktavkastning

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



STYRELSENS INTYGANDE

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

Halvårsrapporten för Sydsvenska Hem AB (publ) godkändes av styrelsen den 24 augusti 2020.

Stockholm den 24 augusti 2020
Sydsvenska Hem AB (publ)
Org.nr: 559038-4177

Lars Linzander
Styrelseordförande

Robert Wadén
Styrelseledamot

Karl Runeberg
Styrelseledamot

Olof Andersson
Styrelseledamot

Johan Åskogh
Verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna 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 24 augusti 2020.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2020-11-30 Delårsrapport Q3
2021-02-22 Bokslutskommuniké

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

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

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