

Sydsvenska Hem AB (publ)

Halvårsrapport 2016-12-31

Sydsvenska Hem AB (publ)

559038-4177

a company managed by Pareto Business Management AB

Johan Åskogh, tf VD/ CFO, + 46 8 402 53 81

johan.askogh@paretosec.com

Sydsvenska Hem AB (publ)

c/o Pareto Business Management AB

Box 7415

103 91 Stockholm, Sweden

För mer information gällande Sydsvenska Hem AB (publ), vänligen besök www.sydsvenskahem.se

Sydsvenska Hem i korthet

Sydsvenska Hem AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger en fastighetsportfölj i västra Skåne. Bolaget bildades i december 2015 och förvaltar en fastighetsportfölj med hyresrätter och offentliga hyresgäster. Beståndet omfattar ca 22 500 kvadratmeter i uthyrbar area, fördelat över 4 förvaltningsobjekt och är idag är i all väsentlighet fullt uthyrt. Bolaget genomförde de första fastighetsförvärven i mars 2016, och ytterligare en fastighet tillträdts första kvartalet 2017. Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB och bolagets aktier handlas på AktieTorget sedan den 6 april 2016.

Väsentliga händelser under perioden

- Inga väsentliga händelser finns att rapportera under perioden.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Bolaget förväntas tillträda den sista av de fem förvärvade fastigheterna 1 mars 2017.

Finansiell översikt och nyckeltal, koncernen

Bolaget bildades den 2 december 2015 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades under våren 2016. Historiska jämförelsetal för perioden föregående år saknas därmed.

TSEK	1 jul 2016 - 31 dec 16	2 dec 2015 -* 30 jun 16
Hysesintäkter, (tkr)*	22 148	9 378
Driftöverskott, (tkr)*	17 996	6 748
Förvaltningsresultat, (tkr)*	12 235	-2 496
Resultat före skatt, (tkr)*	12 235	-2 496
Räntetäckningsgrad, ggr	2,60	-0,84
Totala tillgångar, (tkr)	688 197	677 432
Eget kapital	216 761	221 425
Likvida medel	53 079	43 143
Skuldsättningsgrad, %	65 %	66 %
Marknadsvärde fastigheterna, (tkr)	630 651	630 651
Eget kapital per aktie, (SEK)	90	92
Resultat per aktie, (SEK)	3,80	-1,4
Antal utestående aktier (stycken)	2 400 000	2 400 000

* Hysesintäkter och förvaltningskostnader avser perioden efter det att fastigheterna tillträdtes under mars och maj 2016. Administrationskostnader av engångskaraktär kopplade till etablering av bolagsstrukturen belastar perioden med 5 172 tkr.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen, koncernen 2016

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter för perioden uppgick till 22 148 tkr.

Resultat

Driftsöverskott uppgick till 17 996 tkr och resultat före skatt till 12 235 tkr.

Fastighetsvärderingar

Bolaget upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards, IFRS. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar och bolaget inhämtar värderingsutlåtande för samtliga fastigheter. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår per den 31 december 2016 till 630 651 tkr.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2016 till 216 761 tkr vilket ger en soliditet på 31 %.

Finansiering

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet upptog koncernen 448 300 tkr i extern finansiering från SBAB. Räntekostnader uppgår till 4 706 tkr för perioden och ingen amortering sker. Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda för perioden.

Aktien och aktieägarna

Bolagets aktier handlas på AktieTorget från den 6 april 2016. Bolaget hade 214 registrerade aktieägare per den 31 december 2016. Antal utestående aktier per den 31 december 2016 uppgår till 2 400 000 stycken.

Utdelning avseende 2016

Styrelsen beslutade på bolagsstämman om en utdelning om 6,5 kr per aktie, vilket blir en total utdelning om 15 600 tkr. Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter under året.

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Styrelsearvode har belastat resultatet utifrån beslut på årsstämman. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB och fastigheterna förvaltas av Norama Fastighetsförvaltning AB.

Närståendetransaktioner

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Risker för koncernen involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av hyresgästers uppsägning av befintliga hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästerna. Koncernen löper även risk förknippad med driftskostnader som påverkas av yttre faktorer såsom ej planerade reparationsåtgärder eller ökade mediakostnader till följd av väderlek. Det föreligger även risk för värdeförändringar på fastigheterna av såväl förändrade kassaflöden som till följd av förändringar i avkastningskraven.

Redovisningsprinciper

Sydsvenska Hem AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS). Bolaget publicerar fem rapporter årligen: halvårsrapporten, bokslutskommunikén, årsredovisningen samt två kvartalsredogörelser.



Revision

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

Finansiell kalender

2017-05-23	Kvartalsredogörelse Q3 2016/2017
2017-08-29	Bokslutskommuniké 2016/2017



RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

TSEK	2016-07-01 2016-12-31	2015-12-02 2016-06-30
Hysesintäkter	22 148	9 378*
Driftskostnader och underhåll	-3 966	-1 754*
Fastighetskatt	-186	-876
Driftsöverskott	17 996	6 748
Administrationskostnader	-1 059	-6 260*
Finansiella intäkter	3	-
Finansiella kostnader	-4 706	-2 984
Förvaltningsresultat	12 235	-2 496
<i>Värdeförändringar</i>		
Fastigheter, orealiserade	-	-
Resultat före skatt	12 235	-2 496
Skatt	-3 113	-979
Årets resultat	9 122	-3 475
Övrigt totalresultat	-	-
Totalresultat för perioden	9 122	-3 475
Resultat per aktie, SEK	3,8	-1,4
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 400	1 857

* Hysesintäkter och förvaltningskostnader avser perioden efter det att fastigheterna tillträdades under mars och maj.
Administrationskostnader av engångskaraktär kopplade till etablering av bolagsstrukturen belastar perioden med 5 172 tkr.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN

TSEK	2016-12-31	2016-06-30
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	630 651	630 651
Summa anläggningstillgångar	630 651	630 651
Kundfordringar	429	122
Aktuella skattefordringar	909	781
Övriga kortfristiga fordringar	775	84
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 355	2 651
Likvida medel	53 079	43 143
Summa omsättningstillgångar	57 547	46 781
Summa tillgångar	688 197	677 432

Eget kapital och skulder	2016-12-31	2016-06-30
Eget kapital	216 761	221 425
Totalt eget kapital	216 761	221 425
Upplåning	447 856	447 678
Uppskjutna skatteskulder	3 465	790
Summa långfristiga skulder	451 321	448 468
Leverantörsskulder	878	1 205
Aktuella skatteskulder	1 753	351
Övriga kortfristiga skulder	11 531	1 710
Upplupna kostnader	5 954	4 272
Summa kortfristiga skulder	20 115	7 539
Summa eget kapital och skulder	688 197	677 432

Generell information och redovisningsprinciper

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 dotterbolagets ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter i västra Skåne med omnejd.

Sydsvenska Hem AB (publ) bildades den 2 december 2015. Det finns ingen jämförelseperiod avseende första halvåret 2015/2016 eftersom det inte fanns någon verksamhet inom koncernen före den 9 mars 2016. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IFRS och IAS 34 Delårsrapportering. För fullständiga redovisningsprinciper se årsredovisningen för 2015/2016.

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 på styrelsemötet den 27 februari 2017.

Halvårsrapporten har inte reviderats.

Stockholm den 27 februari 2017
Sydsvenska Hem AB (publ)
Org.nr: 559038-4177

Per-Åke Agnevik
Styrelseledamot

Åsa Mossberg
tf. Styrelseordförande

Karl Runeberg
Styrelseledamot

Ida Fransson
VD

DEFINITIONER

Skuldsättningsgrad

Skuldsättningsgraden beräknas som nettoskulden dividerat med totalt kapital. Nettoskulden beräknas som skulder till kreditinstitut minus likvida medel. Totalt kapital består av totalt eget kapital och nettoskuld.

Räntetäckningsgrad

(Resultat före skatt + finansiella intäkter) / Räntekostnader