

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2019-07-01 – 2019-12-31

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 verkställande direktören för Sydsvenska Hem AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01--2019-12-31.

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. Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Koncernen har inga anställda.

Koncernens resultat för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2019-12-31 uppgår till 10 156 tkr (26 246 tkr). Förändringen av jämfört med föregående år är främst hänförlig till förkortat räkenskapsår och lägre realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna. Moderbolagets resultat uppgår till 0 tkr (0 tkr), vilket är i nivå med föregående år och budget.

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 %. För ytterligare information se not 4.

Ägarförhållanden

Aktierna i Sydsvenska Hem AB (publ) är noterade på Spotlight Stock market. Bolaget hade 474 (396) registrerade aktieägare per den 31 december 2019. Antal utestående aktier per den 31 december 2019 uppgår till 2 400 000 stycken. Ingen utspädning eller emission av nya aktier har skett under perioden, varför det genomsnittliga antalet aktier totalt uppgår till 2 400 000 stycken (2 400 000).

De största aktieägarna registrerade hos Euroclear per den 31 december 2019 var;

Namn	Andel, %	Antal aktier
1 Kantzow Holding AB	12,89	309 400
2 Johan von Kantzow	7,79	186 931
3 Johan Olofsson	7,37	176 958
4 Nordnet Pensionsförsäkring	7,29	175 053
5 Kungl. Fysiografiska Sällskapet	4,17	100 000
6 Eton Innovation AB	4,17	100 000
7 Avanza Pension	3,64	87 252
8 Karl Runeberg	3,51	84 250
9 AB Stena Metall Finans	2,50	60 000
10 Gustaf von Kantzow	2,29	55 000
Summa tio största aktieägarna	55,62	1 334 844
Övriga	44,38	1 065 156
Totalt	100,00%	2 400 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen har under året bytt räkenskapsår till kalenderår vilket innebär att räkenskapsår 2019-07-01 – 2019-12-31 endast omfattar sex månader.

På årsstämman den 1 oktober 2019 valdes Lars Linzander och Robert Wadén in som nya styrelseledamöter. Lars Linzander valdes till styrelsens ordförande.

Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas i oförändrad riktning. Koncernen har goda finanser med fasta och långsiktiga intäkter från hyresgästerna. För fastigheten förväntas inga väsentliga förändringar att ske.

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2019 ¹	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016 ²
Hyresintäkter (inkl. serviceintäkter)	22 491	45 158	45 063	43 286	9 378
Driftnetto	17 185	33 802	34 435	33 859	6 748
Förvaltningsresultat	9 905	19 567	21 182	21 995	-2 496
Årets resultat	10 156	26 246	31 492	28 035	-3 475
Resultat per aktie, kr	4,23	10,94	13,12	11,68	Neg
Marknadsvärde fastigheterna	761 600	758 800	744 200	726 000	630 651
Orealiserade värdeförändringar	2 800	14 600	18 200	95 349 ³	-
Antal utestående aktier, st	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000
Avkastning på eget kapital, %	7,94	10,44	13,09	12,32	Neg
Belåningsgrad, %	66,22	66,46	67,76	69,46	71,04
Räntetäckningsgrad, ggr	2,85	2,83	2,97	3,15	0,16
Soliditet, %	31,59	32,16	31,68	30,76	32,69
Överskottsgrad, %	76,41	74,85	76,42	78,22	71,96
EPRA NAV per aktie, kr	115,15	114,08	108,45	100,41	92,59
Fastigheternas direktavkastning, %	4,51	4,45	4,63	4,66	1,07
Utdelning, kr/aktie	3,80	7,60	7,60	7,50	6,50

¹ Räkenskapsår 2019 omfattar perioden 2019-07-01 – 2019-12-31.

² Räkenskapsår 2015/2016 omfattar perioden 2016-03-09 – 2016-06-30, dock avser intäkterna enbart tidpunkt från förvärv 2016-04-29.

³ Under perioden förvärvades Kävlinge Fastighets AB

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresgäster

I tre av fastigheterna är hyresgästerna inom offentlig sektor 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 risk förknippad med driftskostnader som påverkas av yttre faktorer såsom ej planerade reparationsåtgärder eller ökade mediakostnader till följd av väderlek.

Fastigheten

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 sänks bolagsskatten i två steg, först till 21,4% under 2019 och 2020 och sedan till 20,6% från och med 2021. De nya reglerna har haft en påverkan på periodens resultat och har inneburit att koncernen betalat ca 180 tkr mer i skatt

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Fritt eget kapital	200 142 947
Årets resultat	-350
	<hr/>
	200 142 597

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	18 240 000
i ny räkning balanseras	181 902 597
	<hr/>
	200 142 597

Utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. För ytterligare information se not 27.

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	2019-07-01- 2019-12-31 ¹	2018-07-01- 2019-06-30
Hysesintäkter	5	22 491	45 158
Drift- och underhållskostnader	6	-4 768	-9 920
Fastighetskostnader		-538	-1 436
Driftnetto		17 185	33 802
Administrationskostnader	7, 8	-1 628	-3 538
Finansiella intäkter		4	34
Finansiella kostnader	9	-5 656	-10 731
Förvaltningsresultat		9 905	19 567
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	2 795	13 755
Resultat före skatt		12 700	33 322
Aktuell skatt	10	-1 008	-1 564
Uppskjuten skatt	10	-1 536	-5 512
Årets resultat²		10 156	26 246
Resultat per aktie före utspädning, kr	15	4,23	10,94
Resultat per aktie efter utspädning, kr	15	4,23	10,94

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2019-07-01- 2019-12-31 ¹	2018-07-01- 2019-06-30
Årets resultat	10 156	26 246
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat²	10 156	26 246

¹ Räkenskapsår 2019 omfattar sex månader.

² Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	11	761 600	758 800
Nyttjanderättstillgångar	17	17 033	-
Summa anläggningstillgångar		778 633	758 800
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		274	64
Övriga kortfristiga fordringar	12	2 532	1 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 393	982
Likvida medel	14	28 525	32 909
Summa omsättningstillgångar		32 724	35 254
SUMMA TILLGÅNGAR		811 357	794 054
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		2 400	2 400
Övrigt tillskjutet kapital		213 380	222 500
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		40 614	30 458
Summa eget kapital		256 394	255 358
Långfristiga skulder			
Upplåning	16	504 115	504 029
Långfristig leasingsskuld	17	17 033	-
Depositioner		90	90
Uppskjuten skatteskuld	10, 18	19 972	18 436
Summa långfristiga skulder		541 210	522 555
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 482	1 385
Aktuella skatteskulder	10	393	2 519
Övriga kortfristiga skulder	19	4 560	4 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	7 318	7 658
Summa kortfristiga skulder		13 753	16 141
Summa skulder		555 261	538 696
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		811 357	794 054

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-07-01	2 400	222 500	22 452	247 352
Totalresultat				
Årets resultat			26 246	26 246
Summa totalresultat 2019-06-30			26 246	26 246
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning			-18 240	-18 240
Summa transaktioner med aktieägare			-18 240	-18 240
Utgående eget kapital 2019-06-30¹	2 400	222 500	30 458	255 358
Ingående eget kapital 2019-07-01	2 400	222 500	30 458	255 358
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	10 156	10 156
Summa totalresultat 2019-12-31	-	-	10 156	10 156
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-9 120	-	-9 120
Summa transaktioner med aktieägare	-	-9 120	-	-9 120
Utgående eget kapital 2019-12-31¹	2 400	213 380	40 614	256 394

¹ Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2019-07-01- 2019-12-31 ¹	2018-07-01- 2019-06-30
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	24	9 905	19 567
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>		-	154
Betald skatt		-3 048	-3 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		6 857	16 721
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-1 854	493
Ökning/minskning av leverantörsskulder		97	857
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-359	218
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 741	18 289
Investeringsverksamheten			
Investeringsprojekt i fastighet		-5	-845
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5	-845
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-9 120	-18 168
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 120	-18 168
Årets kassaflöde		-4 384	-724
Likvida medel vid räkenskapsårets början		32 909	33 633
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	14	28 525	32 909

¹ Räkenskapsår 2019 omfattar sex månader.

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2019-07-01- 2019-12-31 ¹	2018-07-01- 2019-06-30
Nettoomsättning		287	574
Administrationskostnader	7, 8	-1 153	-2 668
Rörelseresultat		-866	-2 094
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		866	2 094
Resultat före skatt		-	-
Skatt på årets resultat	10	-	-
Årets resultat		-	-

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2019-07-01- 2019-12-31	2018-07-01- 2019-06-30
Årets resultat	-	-
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	-	-

¹Räkenskapsår 2019 omfattar sex månader.

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	21	235 015	235 015
Summa finansiella anläggningstillgångar		235 015	235 015
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	12	1 602	1 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	203	65
Summa kortfristiga fordringar		1 805	1 406
Kassa och bank	14	5 383	4 797
Summa omsättningstillgångar		7 188	6 203
SUMMA TILLGÅNGAR		242 203	241 218
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 400	2 400
Summa bundet eget kapital		2 400	2 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		213 380	222 500
Balanserad vinst eller förlust		-13 237	-13 237
Årets resultat		-	-
Summa fritt eget kapital		200 143	209 263
Summa eget kapital		202 543	211 663
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		323	39
Skulder till koncernföretag		34 663	24 529
Övriga kortfristiga skulder	19	4 560	4 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	114	427
Summa kortfristiga skulder		39 660	29 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		242 203	241 218

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-06-30	2 400	222 500	5 003	229 903
Årets resultat ¹			-	-
Utdelning			-18 240	-18 240
Utgående eget kapital 2019-06-30	2 400	222 500	-13 237	211 663
Ingående eget kapital 2019-07-01	2 400	222 500	-13 237	211 663
Årets resultat ¹			-	-
Utdelning		-9 120	-	-9 120
Utgående eget kapital 2019-12-31	2 400	213 380	-13 237	202 543

¹ Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2019-07-01- 2019-12-31 ¹	2018-07-01- 2019-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	24	-866	-2 094
Ej kassaflödespåverkande poster			
Betald skatt		-161	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-1 027	-2 094
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-238	208
Ökning/minskning av leverantörsskulder		285	-2
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		9 820	20 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 840	18 458
Investeringsverksamheten			
Koncernbidrag		866	2 094
Kassaflöde från investeringsverksamheten		866	20 552
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-9 120	-18 240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 120	-18 240
Årets kassaflöde		586	2 312
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		4 797	2 485
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	14	5 383	4 797

¹ Räkenskapsår 2019 omfattar sex månader.

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 2019 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 röstetalet i dotterbolagen. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar ett dotterbolags tillgångar 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 2019

Den 1 juli 2019 införde koncernen IFRS 16 Leasingavtal. IFRS 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. Standarden påverkar främst leasetagare och den största effekten är att alla leasingavtal som enligt tidigare gällande principer redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar tidigare redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta, till skillnad mot tidigare tillämpade principer enligt vilka ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad. Undantag gäller för avtal med en kortare löptid än 12 månader och/eller avser mindre belopp.

Sydsvenska Hem är leasetagare avseende tomträttsavtal, vilket medför en påverkan på redovisningen efter införandet av IFRS 16. Sydsvenska Hem AB (publ) tillämpar den förenklade övergångsmetoden och har därmed inte tillämpat standarden retroaktivt. Vid övergångstillfället den 1 juli 2019 har koncernen redovisat en nyttjanderättstillgång samt en leasingskuld i balansräkningen om 17 033 tkr, hänförlig till tomträtt.

I standarden betraktas tomträtt som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde. Tomträttarna kommer därför inte att skrivas av. En långfristig leasingskuld redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld.

Resultaträkningen påverkas genom att tomträttsavgälden, uppgående till 175 tkr för sex månaders perioden, omklassificeras från drifts- och underhållskostnader till egen rad i anslutning till finansiella kostnader. Kostnaden ingår därmed fortsatt i förvaltningsresultatet men inte i driftnettot. Omklassificeringen får därmed en mindre påverkan på följande nyckeltal; räntetäckningsgrad, överskottsgrad och fastigheternas direktavkastning. Soliditeten påverkas av den förändrade balansomslutningen till följd av redovisningen av nyttjanderättstillgång och leasingskuld.

I övrigt att övergången till IFRS 16 inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning då standarden i allt väsentligt inte innebär några ändrade regler för leasegivare. Koncernens hyreskontrakt hänförligt till förvaltningsfastigheter redovisas fortsatt som operationella leasingavtal.

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 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, utnyttjade 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 innebär utökade dokumentationskrav.

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 juli 2020 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.

För räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2020 eller senare kommer en ny definition av rörelse enligt IFRS 3. Klassificeringen av ett förvärv som rörelseförvärv jämfört med tillgångsförvärv ger upphov till stora skillnader i redovisningen. Ändringen innebär att fler förvärv kommer att klassificeras som tillgångsförvärv istället för rörelseförvärv och bedöms därmed inte få någon effekt för koncernen då förvärv redan klassificeras som tillgångsförvärv.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Sydsvenska Hem AB (publ) och de bolag som moderbolaget 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 dotterbolagets finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas.

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.

Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Finansiella tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt. 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.

Koncernen tillämpar IFRS 15, intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att en uppdelning av intäkter sker mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar alla annan tilläggsdebitering/vidaredebitering såsom exempelvis el och vatten. Sydsvenska Hems intäkter består endast av hyresintäkter och någon uppdelning mellan hyresintäkter och serviceintäkter redovisas därför inte.

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

Leasingavtal

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

Koncernen utgör leasetagare avseende ett tomträttsavtal. Tomträttsavtalet redovisas i form av en nyttjanderättstillgång samt en leasingskuld till motsvarande värde. Tomträtter bedöms som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde. Ingen avskrivning sker därmed av tomträtterna utan värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. En långfristig leasingskuld redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. I resultaträkningen redovisas

tomträtsavgälden på en egen rad i anslutning till finansiella kostnader.

Koncernen innehar i övrigt inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. Se vidare i not 4 och 5 och 17.

Kostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilka hänförs sig.

Låneutgifter

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

Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda. Det är endast styrelsen i moderbolaget som erhåller arvode. Se ytterligare information i 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. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas 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. När de fastighetsägande bolagen inom koncernen förvärvades klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till efter förvärvet redovisas.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt

värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas två gånger per år, till halvårs- och årsbokslut.

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.

Finansiella instrument

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". För Sydsvenska Hem AB (publ) redovisas övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

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".

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 och skulder

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.

Nedskrivning

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. 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. 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. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Sydsvenska Hems kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

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 värderas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering.

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 erhållt 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.

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.

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.

Leasingavtal

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16 i juridisk person.

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.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering 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 och aktieägartillskott

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. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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 vi beskriver i 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" 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

hyresgästens 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 avtalsstider. 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 2019-12-31 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 räntexponeringen begränsad. Om marknadsräntan stiger 1 % skulle den negativa effekten på koncernens resultat före skatt, allt annat lika, uppgå till cirka - 5 699 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 2020-04-30. Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligt tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan.

Löptidsfördelning av kontraktensliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan efter de lånevillkor som fanns per 2019-12-31.

Koncernen 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	504 300	-
Leasing- skulder	-	-	-	17 033
Räntor	2 688	8 064	2 688	-
Lev skulder	1 482	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	4 560	-	-	-
Summa	8 730	8 064	506 988	17 033

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	-	-	-
Summa	8 651	8 063	511 766	-

Moderbolaget 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	323	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	4 560	-	-	-
Summa	4 883	-	-	-

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	-	-	-
Summa	4 599	-	-	-

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.

Avstämning av skulder som härrör från finansierings- verksamheten

Balanspost	IB 2019-07-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster	UB 2019-12-31
Upplåning	504 029	-	86	504 115
Leasing- skuld	-	-	17 033	17 033
Summa	504 029	-	17 119	521 148

Balanspost	IB 2018-07- 01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster	UB 2019-06- 30
Upplåning	503 880	-	149	504 029
Summa	503 880	-	149	504 029

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, 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.

	Koncernen 2019-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Hyresfordringar	274	-
Övriga fordringar	2 532	851
Likvida medel	28 525	5 383
Maximal exponering för kreditrisk	31 331	6 234

	Koncernen 2019-06-30	Moderbolaget 2019-06-30
Hyresfordringar	64	-
Övriga fordringar	1 396	65
Likvida medel	32 909	4 797
Maximal exponering för kreditrisk	34 369	4 862

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 IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

Finansiella tillgångar 2019-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Kundfordringar	274	274
Övriga fordringar	2 532	2 532
Likvida medel	28 525	28 525
Summa	31 331	31 331

Finansiella skulder 2019-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	504 115	504 115
Leasingskulder	17 033	17 033
Leverantörsskulder	1 482	1 482
Övriga kortfr. skulder	4 560	4 560
Summa	527 189	527 189

Finansiella tillgångar 2019-06-30	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Kundfordringar	64	64
Övriga fordringar	2 281	2 281
Likvida medel	32 909	32 909
Summa	35 254	35 254

Finansiella skulder 2019-06-30	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	504 300	504 300
Leverantörsskulder	1 385	1 385
Övriga kortfr. skulder	4 560	4 560
Summa	510 245	510 245

Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Koncernens förvaltningsfastighet 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

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se not 25.

Räntetäckningsgrad	Koncernen	
	2019-12-31	2019-06-30
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	15 560	30 298
Fin. kostnader	5 454	10 711
Räntetäckningsgrad, ggr	2,85	2,83

Belåningsgrad	Koncernen	
	2019-12-31	2019-06-30
Skulder till kreditinstitut	504 300	504 300
Fastighetens marknadsvärde	761 600	758 800
Belåningsgrad, %	66,22	66,46

Soliditet	Koncernen	
	2019-12-31	2019-06-30
Eget kapital	256 394	255 358
Balansomslutning	811 655	794 054
Soliditet, %	31,59	32,16

Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2019-07-01-2019-12-31	2018-07-01-2019-06-30
Hysesintäkter exkl. tillägg	21 382	43 491
Fastighetsskatt	364	744
Hyrestillägg och rabatter	745	922
Summa	22 491	45 157

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2019	2018/2019
Inom 1 år	47 854	42 975
Senare än 1 men inom 5 år	106 136	107 551
Senare än 5 år	201 339	205 882
Summa	355 329	356 408

Tabellen ovan visar minimihyresbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheten hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2019	2018/2019
Fastighetsskötsel och serviceavtal	1 017	2 298
Taxebundna kostnader	1 606	3 813
Försäkringspremier	135	217
Löpande underhåll	2 010	3 592
Summa	4 768	9 920

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018/2019	2019	2018/2019
Ekonomisk förvaltning	735	456	589	241
Övrig administration	893	3 082	564	2 427
Summa	1 628	3 538	1 153	2 668

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018/2019	2019	2018/2019
<i>Ernst & Young AB</i>				
Revisionsuppdrag	126	150	126	150
Andra uppdrag	-	76	-	76
Summa	126	226	126	226

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade 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 exkl. sociala avgifter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018/2019	2019	2018/2019
Lars Linzander	30	-	30	-
Robert Swartling	20	40	20	40
Robert Wadén	20	-	20	-
Karl Runeberg	-	60	-	60
Andreas Morfiadakis	-	40	-	40
Katarina Reigo	-	40	-	40
Summa	70	180	70	180

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018/2019	2019	2018/2019
Räntekostnader	5 454	10 711	-	-
Övriga finansiella kostnader	202	20	-	-
Summa	5 656	10 731	-	-

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 175 tkr tomträttsavgäld.

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018/ 2019	2019	2018/ 2019
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-1 008	-1 563	-	-
Summa	-1 008	-1 563	-	-
Uppskjuten skatt				
Outnyttjat underskottsavdrag	298	-	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-1 834	-5 512	-	-
Summa	-1 536	-5 512	-	-
Total redovisad skattekostnad	-2 544	-7 075		

Inkomstskatt beräknas med 21,4% (22 %) på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för kommande år, 20,6%. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 18.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018/ 2019	2019	2018/ 2019
Resultat före skatt	12 700	33 322	-	-
Årets skattekostnad	-2 544	-7 076	-	-
Skatt enligt svensk skattesats	-2 718	-7 331	-	-
Skatteeffekt av återläggning av räntekostnader	-184	-	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	16	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	6	-4	-	-
Justering p g a ändrad skattesats	418	244	-	-
Skatteeffekt av ej aktiverat underskottsavdrag	-64	-	-	-
Summa	-2 544	-7 076	-	-

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter, vilken 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. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2019 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut, Savills Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2019-06-30	2019-12-31	2019-06-30
Ingående verkligt värde	758 800	744 200	-	-
Investeringar	5	845		
Orealiserade värdeförändringar	2 795	13 755	-	-
Utgående verkligt värde	761 600	758 800	-	-

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör i genomsnitt 15 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den 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 inflationen som antas uppgå till 2% på lång sikt. 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)
Hysesintäkter	+/- 10%	83 413 / -83 410
Direktavkastnings-krav	+/- 0,25%	-37 841 / 42 235
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00%	-13 278 / 8 552

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2019-06-30	2019-12-31	2019-06-30
Skattekonto	1 245	885	752	883
Övrigt	1 287	414	850	458
Summa	2 532	1 299	1 602	1 341

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2019-06-30	2019-12-31	2019-06-30
Förutbetalda kostnader	1 393	982	203	65
Summa	1 393	982	203	65

Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2019-06-30	2019-12-31	2019-06-30
Kassa och bank	28 525	32 909	5 383	4 797
Summa	28 525	32 909	5 383	4 797

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

Not 15 Eget kapital

Aktiekapital

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

	2019-12-31	2019-06-30
Antal utestående aktier före utspädning, st	2 400 000	2 400 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	2 400 000	2 400 000

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.

	2019-12-31	2019-06-30
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	10 156 189	26 246 524
Genomsnittligt antal aktier, st	2 400 000	2 400 000
Resultat per aktie, kr	4,23	10,94

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 avser överkursfond är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheten.

Not 16 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2019-06-30	2019-12-31	2019-06-30
Långfristig skuld till kreditinstitut	504 300	504 300	-	-
Uppläggningsavgift	-185	-271	-	-
Summa	504 115	504 029	-	-

Not 17 Leasing

Koncernen har ett tomträttsavtal i Fastighets AB Ridskolan. Nuvarande tomträttsavgäld löper till och med 2020-06-30 med en årlig tomträttsavgäld på 350 tkr. Begäran om ny tomträttsavgäld för kommande tioårsperiod med start 2020-07-01 har upprättats med avgäld på 700 tkr.

Nyttjanderättstillgångar:

Koncernen

Redovisat värde	Tomträttsavtal	Total
2019-12-31	17 033	17 033

Tomträttsavtalet redovisas för första gången 2019-07-01 då koncernen började tillämpa IFRS 16. Inga avtal har löpt ut eller tillkommit under räkenskapsåret. Ingen avskrivning sker av tomträttsavtalet då det betraktas som ett evigt hyresavtal.

Leasingskuld:

Koncernen

	2019-12-31
Långfristig leasingskuld	17 033
Summa	17 033

Belopp redovisade i resultaträkningen:

Koncernen

	2019
Tomträttsavgäld	175
Totalt belopp redovisat i resultaträkningen:	175

Bolaget innehar inga leasingavtal som klassificeras som korttids- eller lågvärdesleasing.

För löptidsanalys samt avstämning av förändringar i leasingeskulden, se not 4. För totalt kassautflöde avseende leasingavtal, se not 24.

Not 18 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2019-06-30
Uppskjuten skattefordran				
Underskottsavdrag	298	-	-	-
Summa	298	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld				
Temporär skillnad hänförlig till obeskattade reserver	-5	-5	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-20 265	-18 431	-	-
Summa	-20 270	- 18 436	-	-
Uppskjuten skatteskuld, netto	-19 972	-18 463	-	-

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Underskotten i koncernen uppgår till 1 448 tkr (0 tkr) med hänsyn taget till resultatet för år 2019. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 0 tkr (0tkr.) Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2019-06-30	2019-12-31	2019-06-30
Skuld till aktieägare	4 560	4 560	4 560	4 560
Övriga skulder	-	19	-	-
Summa	4 560	4 579	4 560	4 560

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2019-06-30	2019-12-31	2019-06-30
Förskotts-betalda hyror	6 650	6 812	-	-
Upplupen ränta	497	-	-	-
Övrigt	171	846	114	427
Summa	7 318	7 658	114	427

Not 21 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2019-12-31	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärde	235 015	235 015
Utgående anskaffningsvärde	235 015	235 015

Dotterbolag	Kapital andel,%	Rösträtts andel,%	Bokfört värde	Eget kapital
Projektbolag Del Y AB	100	100	18 577	13 282
Fastighets AB Ridskolan	100	100	63 653	33 950
Nya Centrumfastigheter i Lomma AB	100	100	84 349	87 754
Vårdboende i Västerparken AB	100	100	41 492	20 457
Kävlinge Fastighets AB Sydsvenska Hem	100	100	26 894	27 269
Förvärvsbolag 6 AB	100	100	50	49
Summa	100	100	235 015	182 761

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	556973-3446	Stockholm
Sydsvenska Hem Förvärvsbolag 6 AB	559160-0290	Stockholm

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2019-06-30	2019-12-31	2019-06-30
Aktier i dotterbolag	288 760	278 710	235 015	235 015
Kontopant för likvida medel	50	50	50	50
Fastighets-inteckningar	506 750	506 750	-	-
Summa	795 560	785 510	235 065	235 065
Eventual-förpliktelser	Inga	Inga	504 300	504 300

Not 23 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende debitering av business management fee om 287 tkr (574 tkr). Per 2019-12-31 uppgår moderbolagets skulder på koncernbolag till 34 663 tkr (24 529 tkr). Samtliga interna mellanhanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8

Not 24 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2019-06-30	2019-12-31	2019-06-30
Erlagd ränta	5 454	16 282	-	-
Erhållen ränta	-	-	-	-
Tomträtts- avgälder	175	-	-	-
Summa	5 629	16 282	-	-

Not 25 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastighetens marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

EPRA NAV per aktie

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

Fastighetens direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastighetens marknadsvärde

Not 26 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 27 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 7,6 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt

18 240 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 1,9 kronor per aktie, eller totalt 4 560 000 kronor.

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 17 februari 2020.

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 17 februari 2020

Lars Linzander
Styrelseordförande

Robert Swartling
Styrelseledamot

Robert Wadén
Styrelseledamot

Johan Åskogh
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 17 februari 2020

Ernst & Young AB

Johan Eklund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sydsvenska Hem AB (publ), org.nr 559038-4177

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sydsvenska Hem AB (publ) för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt resultaträkningen och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Sydsvenska Hem AB (publ) för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 17 februari 2020

Ernst & Young AB

Johan Eklund
Auktoriserad revisor