

Sydsvenska Hem AB (publ)

Delårsrapport januari 2021 – september 2021



Sydsvenska Hem



Kvartalet juli – september 2021 är det första kvartalet som inkluderar de fastigheter som tillträdades den 1 juli 2021. De förvärvade fastigheternas resultaträkningar är endast inkluderade i det tredje kvartalets siffror, vilket man behöver beakta i jämförelsen med ackumulerade siffror och föregående år.

TREDJE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 19 522 tkr (11 025 tkr)
- Driftnettot under perioden uppgick till 13 881 tkr (7 771 tkr)
- Periodens resultat uppgick till 21 967 tkr (3 730 tkr).
- Resultatet har belastats med extraordinära kostnader hänförliga till avslutande av managementavtal om 5 700 tkr (0 tkr).
- Under perioden uppgick de orealiserade värdeförändringarna till 24 023 tkr (234 tkr).

PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 42 511 tkr (33 638 tkr)
- Driftnettot under perioden uppgick till 29 431 tkr (24 272 tkr)
- Periodens resultat uppgick till 32 026 tkr (3 006 tkr).
- Resultatet har belastats med extraordinära kostnader hänförliga till avslutande av managementavtal om 5 700 tkr (0 tkr).
- Under perioden uppgick de orealiserade värdeförändringarna till 33 130 tkr (-10 592 tkr)

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Tredje kvartalet kan minst sagt beskrivas som ett händelserikt sådant i Sydsvenska Hems historia. Bolaget har mot bakgrund av indirekt förvärv av 20 fastigheter med tillträde den 1 juli 2021 fastställt nya finansiella mål, en ny utdelningspolicy och uppdaterat bolagets affärsidé. Bolagets nya mål ska skapa förutsättningar för Sydsvenska Hem att utvecklas till ett bolag med fokus på kassaflöde och värdetillväxt.

Finansiella mål

- Årlig tillväxt av förvaltningsresultatet med 15 procent per aktie.
- Den långsiktiga avkastningen på eget kapital ska uppgå till 15 procent.

Finansiella riskbegränsningar

- Belåningsgrad ska över tid uppgå till högst 65 procent av fastighetsvärdet. Vid genomförandet av värdeskapande förvärv eller projekt kan belåningsgraden tillfälligt tillåtas överskrida 65 procent.
- Räntetäckningsgraden ska som lägst uppgå till 2 gånger i förhållande till finansiella kostnader.

Utdelningspolicy

- Utdelningen ska långsiktigt uppgå till mellan 0 - 30 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt. Under perioder med stark tillväxt kan utdelningen ligga i det nedre intervallet

Sydsvenska Hem transformeras nu till ett opportunistiskt bolag som verkar inom alla segment i fastighetsbranschen. Det innebär en bred strategi och en möjlighet att ta till vara på affären där den uppstår. Genom att vara aktiva på transaktionsmarknaden identifierar vi möjligheter, förvärvar samt utvecklar och förädlar vårt innehav. Därigenom är det vår ambition att öka vårt kassaflöde och skapa utrymme för ytterligare affärer.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Bolaget har enligt plan per 1 juli 2021 tillträtt fastigheterna i de förvärvade bolagen Eurocorp No 2 Holding AB, Eurocorp Brågarp AB, AB Redaktören samt Angelicagruppen AB. I samband med tillträdet har Gustav Adielsson utsetts till verkställande direktör i bolaget.

Bolaget har vid utgången av tredje kvartalet ett fastighetsbestånd om 1,3 miljarder kronor fördelat på ca 72 000 kvm. Sydsvenska Hem har en stor potential i befintlig portfölj med inslag av värdeskapande utvecklingsmöjligheter. I Staffanstorp äger bolaget detaljplanerad mark om 25 000 kvadratmeter som är avsedd för industri, handel och kontor. I Lund och Staffanstorp jobbar bolaget aktivt med kommunen, med målsättningen att få fram centrala byggrätter för bostäder på sina befintliga och centralt belägna fastigheter.

Som en del i bolagets målsättning att bygga upp en egen, effektiv och lokal organisation har bolagets managementavtal med Pareto sagts upp per den 30 september 2021. Med en stark



ägarkonstellation i ryggen rustar vi nu organisationen för att i en opportunistisk anda leverera stabila kassaflöden och skapa långsiktiga värden för våra aktieägare.

Bolaget har per den 1 juli 2021 tecknat två tioåriga hyresavtal med Coop Sverige Fastigheter AB respektive Padel United avseende 7 600 kvadratmeter lokalyta med årlig bashyra på 8 995 tkr.

Bygglov för Stora Coop Svedala erhöles under sommaren och totalentreprenadskontrakt har tecknats med Wästbygg Entreprenad AB. Första spadtag är taget och Coop tillträder enligt plan fastigheten under slutet av 2022.

Bygglov har också erhållits för att uppföra en byggnad för padelbanor på ett av Sydsvenska Hems utvecklingsområden i Staffanatorp. Byggnationen kommer att påbörjas under fjärde kvartalet 2021. Totalentreprenadskontrakt är tecknat med Wästbygg Entreprenad AB och hyreskontrakt är tecknat på tio år med Padel United, som är en av de största padelaktörerna i Sverige med sina 28 hallar. Tillträde av fastigheten beräknas ske senare delen av 2022.

Sydsvenska Hem har under juli 2021 även tecknat ett femårigt hyresavtal avseende 1 200 kvadratmeter kontorsyta i fastigheten Cronholm 1 i Malmö. Tillträde av lokalerna är den 1 december 2022.

I mars träffade bolaget avtal om refinansiering med SBAB, som löper från och med 2021-03-09 till och med 2026-03-09, till en viktad ränta om 1,92%. Detta beräknas medföra årliga besparingar av räntekostnader om ca 1,1 tkr, se ytterligare avsnitt *Finansiering*.

Renoveringsprojektet i fastigheten Ridskolan har pågått enligt plan under perioden. Vid terminstart hyrdes samtliga 26 renoverade studentlägenheter

ut. Under tredje kvartalet av 2021 planeras renovering av 12 vakanta lägenheter vilka kommer att vara färdigställda till terminsstart 2022.

Därutöver planeras renovering av studentlägenheter i den takt som bolaget äger tillträde till vakanta ej renoverade studentlägenheter, vilket beräknas uppgå till ca 40 studentlägenheter under de nästkommande fyra åren. Ridskolans övriga standardlägenheter berörs inte av ovanstående renoveringsprojekt, utan sedvanlig renovering utförs kontinuerligt och verksamheten fortsätter i oförändrad omfattning. Samtliga renoverade studentlägenheter i fastigheten Ridskolan är uthyrda från och med den 1 september.

Bolagets managementavtal med Pareto Business Management AB, som tecknades i samband med bolagets bildande och kapitalisering under 2016, har sagts upp per den 30 september 2021. Bakgrunden till uppsägningen är dels förvärven av de 20 fastigheterna, dels bolagets ambition att bygga upp en egen organisation och därigenom öka den framtida utvecklingspotentialen för koncernen. Managementavtalet stipulerar bl a en sk Exit Fee, som ska utgå vid en eventuell försäljning av koncernens tillgångar eller om avtalet sägs upp. Exit Fee uppgår till 5,7 mkr som ska erläggas i tre rater varav två under 2022 och en under 2023. Denna kostnad belastar resultatet för tredje kvartalet 2021 och är upptaget som skuld i balansräkningen.

På extra bolagsstämman den 6 augusti valdes Wilhelm Bergengren, Johan Olofsson och Johan von Kantzow till nya styrelseledamöter. Robert Wadén och Karl Runeberg entledigades.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inget att rapportera.



INTJÄNINGSFÖRMÅGA, KONCERNEN

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 30 september 2021. Det är viktigt att notera att intjäningsförmågan inte är en prognos, utan endast är att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, som presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innehåller till exempel ingen bedömning av framtida utveckling av hyror, vakansgrad, kostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljningar av fastigheter.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter och bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration utifrån

aktuell omfattning av administration. Fastigheter som förvärvats under perioden har justerats till helår. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på aktuell räntebärande skuld och koncernens genomsnittliga räntenivå.

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägdes den 30 september 2021 och deras finansiering. Transaktioner och färdigställande av nybyggnation med tillträde och färdigställande efter den 30 september 2021 är därmed inte inkluderat i beräkningen.

<i>Belopp i tusentals kronor, Mkr</i>	30 sep 2021
Hysesintäkter	106,1
Vakanser	-23,1
Kontrakterade vakanser	-0,5
Rabatter	-1,7
Hysesintäkter	80,8
Drift- och underhållskostnader	-27,0
Driftsöverskott	53,8
<i>Överskottsgrad</i>	67%
Central administration	-8,5
Tomträttsavgäld	-0,8
Finansiella intäkter och kostnader	-14,1
Förvaltningsresultat	30,4

* Vakanser som är uthyrda med tillträde inom 12 månader redovisas som kontrakterade vakanser.



FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCELTAL I URVAL, KONCERNEN *

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Juli 2021 - sep 2021	Juli 2020 - sep 2020	Jan 2021 - sep 2021	Jan 2020 - sep 2020
Hysesintäkter	19 522	11 025	42 511	33 638
Driftnetto	13 881	7 771	29 431	24 272
Förvaltningsresultat	2 452	4 062	10 187	12 948
Marknadsvärde fastigheter	1 325 100	761 827	1 325 100	761 827
Antal utestående aktier, st	5 378 965	2 400 000	5 378 965	2 400 000
Resultat per aktie, kr **	4,1	1,6	9,4	1,3
Förvaltningsresultat per aktie ***	0,5	1,7	3,0	5,4
Avkastning på eget kapital, %	14,8	6,2	11,8	1,6
Belåningsgrad, %	52,7	66,2	52,7	66,2
Räntetäckningsgrad, ggr****	1,7	2,6	2,1	2,7
Soliditet, %	43,3	30,1	43,3	30,1
Överskottsgrad, %	71,1	70,5	69,2	72,2
NRV per aktie, kr	116,7	108,5	116,7	108,5
Fastigheternas direktavkastning, % ****	4,2	4,1	E/T	4,2

* Samtliga tal i översikten har beräknats med det koncernmässiga resultatet för perioden. Det innebär att de under perioden förvärvade bolagens resultaträkning endast har tagits in för perioden juli-sep 2021.

Snittantalet aktier uppgår per perioden jul-sep 2021 till 5 378 965 st (2 400 000 st) och per perioden jan-sep 2021 3 393 000 st (2 400 000 st).

** Utan beaktande av kostnader för uppsagt managementavtal uppgår resultat per aktie till 5,1 kr (jul-sep 2021) och 11,1 kr (jan-sep 2021)

*** Utan beaktande av kostnader för uppsagt managementavtal uppgår förvaltningsresultat per aktie till 1,5 kr (jul-sep 2021) och 4,7 kr (jan-sep 2021)

**** Utan beaktande av kostnader för uppsagt managementavtal uppgår räntetäckningsgraden till 3,3 ggr (jul-sep 2021) och 2,8 ggr (jan-sep 2021)

**** Ej tillämpligt, då driftnetto för förvärvade fastigheter endast ingår i kvartal 3

SYDSVENSKA HEM I KORTHET

Sydsvenska Hem AB (publ), med organisationsnummer 559038-4177, är ett svenskt fastighetsbolag som äger 26 fastigheter huvudsakligen i Skåne. Bolaget bildades i december 2015 och förvaltar en fastighetsportfölj i huvudsak består av kontor, samhällsfastigheter, bostäder, handel, industri samt byggrätter. Beståndet omfattar per den 30 september 2021 ca 72 000 kvm. Bolaget genomförde de första fastighetsförvärven i mars 2016 och den femte fastigheten tillträdde den 1 mars 2017 och per den 1 juli 2021 har 20 fastigheter tillträtts. Bolagets aktier handlas på Spotlight Stock Market sedan den 6 april 2016.

Från och med den 1 juli är Gustav Adielsson bolagets verkställande direktör

FINANSIELL UTVECKLING

Driftnettet jan-sep 2021 för de fastigheter som fanns vid årets ingång uppgår till 24,8 mkr (24,3 mkr). Förvärvade fastigheter som har tillkommit från 1 juli bidrar med ett driftnetto på 4,7 mkr, men då ska beaktas att detta endast avser ett kvartal.

Totalt har 5,6 mkr investerats i lägenhetsrenoveringar under året i fastigheten Ridskolan.



Fastigheterna är överlag nästintill fullt uthyrda. Potential finns framförallt i fastigheten Malmö Cronholm 1 som är vakant till mer än hälften.

FINANSIERING

Per den 30 september utgörs Sydsvenska Hems finansiering av upplåning i fyra nordiska banker SBAB, SEB, Nordea och Handelsbanken.

Av skulder till kreditinstitut är 504 300 tkr kopplade till fastigheter som fanns vid årets början vilka refinansierades med SBAB i våras och löper utan amortering fram till 2026-03-09 med en viktad ränta om 1,92%.

Övriga skulder till kreditinstitut om 194 082 tkr är kopplade till de fastigheter som förvärvades i juli. Dessa lån ska refinansieras inom 1 år. Räntan på dessa är rörlig och var för tredje kvartalet 1,8%. På dessa lån amorteras 6,2 mkr per år.

Belåningsgraden uppgår till 53%.

Sydsvenska Hem hade vid utgången av perioden inga räntederivat.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 627 (545) aktieägare.

Årsstämman den 15 april 2021 beslutade om en utdelning på 3,8 kr per aktie, vilket utgör en total utdelning om 9 120 tkr. Utbetalning av utdelningen har skett vid två tidpunkter med två lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning var den 19 april 2021 och 30 juni 2021.

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

Koncernen har under perioden juli-september haft 3 (0) anställda. Koncernen förvaltades fram till och med den 30 september 2021 av Pareto Business Management AB.

Transaktioner med närstående

Bolaget har under perioden haft koncernintern förvaltningsavgift till dotterbolagen.

Koncernen har under perioden jan-sep, på marknadsmässiga villkor, köpt in följande tjänster från närstående:

- Koncernen har haft en kostnad till styrelseordförande, Lars Linzander, i form av konsultarvode om 50 tkr för arbete och rådgivning hänförligt till refinansieringen.
- Ekonomi och redovisningstjänster har köpts in för 200 tkr och sålts för 22 tkr till helägda dotterbolag till Briban Invest AB (aktieägare med innehav över 10%).
- Koncernen har hyrt co-working yta av Eurocorp AB för 105 tkr (bolag med samma ägare som innehar över 10% i Sydsvenska Hem).
- Fastighetsskötsel och förvaltning har köpts in för 176 tkr från Lomma Tegelfabrik AB (aktieägare med innehav över 10%, ägare Wilhelm Bergengren även ledamot i Sydsvenska Hem).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det råder en osäker ekonomisk utveckling i marknaden och omvärlden till följd av oro för spridningen av covid-19, men där läget nu bedöms som avsevärt bättre än tidigare. För Sydsvenska Hem AB kan ändrade marknadsförhållanden innebära risker i form av värdenedgång i fastigheterna samt att koncernens hyresgäster kan få 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 påverkbara faktorer såsom väderförhållanden och ändrade marknadspriser 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.

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde.

Samtliga fastigheter värderas en gång årligen per 1231 av en extern värderare. Per 0630 värderas ett



urval av fastigheterna som har stor betydelse för det totala fastighetsvärdet. Vid varje kvartal gör ledningen en bedömning av fastighetsvärdet för samtliga fastigheter. I detta värde inkluderas också del av bedömd projektvinst för nybyggnationer i förhållande till andel av nedlagda kostnader. Beräknat marknadsvärdet uppgår per 30 september 2021 till 1 325 100 tkr (761 827),

nettoförändringen uppgår till 560 600 tkr jämfört med 31 december 2020 varav 33 130 tkr avser orealiserade värdeförändringar, huvudsakligen drivet av sänkta direktavkastningskrav. Av marknadsvärdet avser 521 900 tkr det under året förvärvade fastighetsbeståndet.

Förändring marknadsvärden förvaltningsfastigheter, koncernens balansräkning, tkr

	30-sep-21	30-jun-21	31-mar-21	31-dec-20	30-sep-20
Ingående balans	778 800	764 500	764 500	761 827	756 994
Förvärv av fastigheter	517 762				
Investeringar i mark	-	-	-	-	-
Pågående arbeten i befintliga fastigheter	4 515	2 354	2 839	-6 927	4 833
Värdeförändring	24 023	11 946	-2 839	9 600	-
Summa	1 325 100	778 800	764 500	764 500	761 827



RESULTATRÄKNING, KONCERNEN *

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul 2021 - sep 2021	Jul 2020 - sep 2020	Jan 2021 - sep 2021	Jan 2020 - sep 2020
Hysesintäkter	19 522	11 025	42 511	33 638
Övriga intäkter	75	-	75	-
Drift- och underhållskostnader	-4 890	-3 048	-12 176	-8 638
Fastighetsskatt **	-826	-206	-979	-728
Driftnetto	13 881	7 771	29 431	24 272
Administrationskostnader***	-7 998	-804	-10 402	-2 805
Finansiella intäkter	92	3	93	15
Finansiella kostnader	-3 523	-2 908	-8 935	-8 534
Förvaltningsresultat	2 452	4 062	10 187	12 948
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	24 023	234	33 130	-10 592
Resultat före skatt	26 475	4 296	43 317	2 356
Aktuell skatt**	179	-	195	23
Uppskjuten skatt****	-4 687	-566	-11 486	627
Periodens resultat	21 967	3 730	32 026	3 006
Resultat per aktie, SEK	4,1	1,6	9,4	1,3
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 379	2 400	3 393	2 400

* Samtliga tal i översikten har beräknats med det koncernmässiga resultatet för perioden. Det innebär att de under perioden förvärvade bolagens resultaträkning endast har tagits in för perioden juli-sep.

** Bokföringsmässig korrigerings av fastighetsskatt hänförlig till tidigare period medför positiv effekt jan – sep 2021.

*** Administrationskostnader belastas i kvartal 3 med 5,7 mkr (0 mkr) som avser uppsagda managementkontrakt, totalt för året 2021 uppgår dessa kostnader till 5,7 mkr (0 mkr).

**** Förändring uppskjuten skatt i jämförelse med tidigare år beror på skattemässiga omklassificeringar som medfört ökade temporära skillnader och följaktligen ökad uppskjuten skattekostnad. Vidare drivs posten även av ökade temporära skillnader till följd av en förbättrad värdering av förvaltningsfastigheterna.



BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30-sep-21	31-dec-20
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 325 100	764 500
Nyttjanderättstillgångar	17 340	17 033
Summa anläggningstillgångar	1 342 440	781 533
Kundfordringar	439	376
Övriga kortfristiga fordringar	5 096	1 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 505	1 674
Likvida medel	24 775	16 511
Summa omsättningstillgångar	32 815	19 888
SUMMA TILLGÅNGAR	1 375 255	801 421
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	595 553	244 221
Totalt eget kapital	595 553	244 221
Skulder till kreditinstitut*	504 300	-
Långfristig leasingsskuld	17 340	17 033
Övriga långfristiga skulder**	1 900	-
Depositioner	141	113
Uppskjutna skatteskulder	32 203	20 316
Summa långfristiga skulder	555 884	37 462
Leverantörsskulder	4 592	1 152
Skulder till kreditinstitut*	194 082	504 268
Övriga kortfristiga skulder**	5 582	4 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 562	9 758
Summa kortfristiga skulder	223 818	519 738
Summa skulder	779 702	557 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 375 255	801 421

* Med bakgrund av låneförfall inom ett år innan genomförd refinansiering mars 2021 klassificerades bolaget skulder till kreditinstitut som kortfristiga per 31 december 2020.

** Skulden till Pareto på totalt 5,7 mkr med anledning av uppsagt managementavtal är redovisad som övriga skulder.



KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul 2021 - sep 2021	Jul 2020 - sep 2020	Jan 2021 - sep 2021	Jan 2020 - sep 2020
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat*	2 452	4 062	10 187	12 948
Ej kassaflödespåverkande poster				
Finansiella poster	-	39	32	115
Betald/erhållen skatt	-1 512	1 727	-2 856	-1 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	940	5 828	7 363	11 660
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-4 193	1 276	-2 569	516
Ökning/minskning av leverantörsskulder	2 958	-3 275	3 440	-1 005
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	5 279	1 171	6 340	2 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 984	5 000	14 574	13 521
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	-4 929	-4 362	-10 122	-8 174
Förvärv av mark	-	-	-	-2 385
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 929	-4 362	-10 122	-10 559
Finansieringsverksamhet				
Emission**	11 781	-	11 781	-
Upptagna lån	2 552	-	2 552	-
Amortering	-1 401	-	-1 401	-
Utdelning	-	-4 560	-9 120	-13 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	12 932	-4 560	3 812	-13 680
Periodens kassaflöde	12 987	-3 922	8 264	-10 718
Likvida medel vid periodens början	11 788	21 729	16 511	28 525
Likvida medel vid periodens slut	24 775	17 807	24 775	17 807

* I förvaltningsresultatet ingår kostnaden för uppsägning av managementavtal med Pareto om 5,7 mkr.

** I samband med kvittningsemissionen som gjordes under det tredje kvartalet 2021 så uppgick de anskaffade bolagens kassa till 11,8 mkr.



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jul 2021 - sep 2021	Jul 2020 - sep 2020	Jan 2021 - sep 2021	Jan 2020 - sep 2020
Nettoomsättning	2 162	629	3 419	1 886
Övriga rörelseintäkter	40	-	40	-
Summa rörelseintäkter	2 202	629	3 459	1 886
<i>Rörelsens kostnader</i>				
Övriga externa kostnader*	-6 787	-913	-9 468	-3 150
Personalkostnader	-1 175	-	-1 175	-
Summa rörelsekostnader	-7 962	-913	-10 643	-3 150
Rörelseresultat	-5 760	-284	-7 184	-1 264
<i>Finansiella poster</i>				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	87	-	87	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-33	-	-33	-
Summa finansiella poster	54	0	54	0
Resultat efter finansiella poster	-5 706	-284	-7 130	-1 264
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-
Resultat före skatt	-5 706	-284	-7 130	-1 264
Skatt på periodens resultat	1 466	-	1 466	-
Periodens resultat	-4 240	-284	-5 664	-1 264

* Övriga externa kostnader belastas i detta kvartal med 5,7 mkr (0 mkr) som avser kostnader för uppsagda managementkontrakt, totalt för året uppgår dessa kostnader till 5,7 mkr (0 mkr).



MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

I tusentals kronor, tkr

	30 sep 2021	31 dec 2020
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	557 178	228 280
Summa anläggningstillgångar	557 178	228 280
Fordringar hos koncernföretag	1 000	1 615
Uppskjuten skattefordran	1 466	-
Övriga kortfristiga fordringar	1 420	152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 281	749
Summa omsättningstillgångar	5 167	2 516
Likvida medel	119	7 733
SUMMA TILLGÅNGAR	562 464	238 529
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	5 379	2 400
Fritt eget kapital	541 758	231 180
Eget kapital	547 137	233 580
Övriga långfristiga skulder *	1 900	-
Summa långfristiga skulder	1 900	0
Leverantörsskulder	382	159
Skulder till koncernföretag	7 960	-
Övriga kortfristiga skulder *	3 953	4 560
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	1132	230
Summa kortfristiga skulder	13 427	4 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	562 464	238 529

* Skulden till Pareto på totalt 5,7 mkr med anledning av uppsagt managementavtal är redovisad som övriga skulder.



ALLMÄN INFORMATION

Sydsvenska Hem AB (publ), med organisationsnummer 559038-4177, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Stenhuggaregatan 4, 211 41 Malmö. 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.

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 2020.

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

För fullständiga redovisningsprinciper se koncernens årsredovisningen 2020.

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.

NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av eventuella 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.

Genomsnittligt antal aktier

Antal aktier vid utgången av varje månad dividerat med antalet månader.



STYRELSENS INTYGANDE

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

Delårsrapporten för Sydsvenska Hem AB (publ) godkändes av styrelsen den 29 november 2021

Stockholm den 29 november 2021
Sydsvenska Hem AB (publ)
Org.nr: 559038-4177

Lars Linzander
Styrelseordförande

Olof Andersson
Styrelseledamot

Wilhelm Bergengren
Styrelseledamot

Johan Olofsson
Styrelseledamot

Johan von Kantzow
Styrelseledamot

Gustav Adielsson
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 29 november 2021.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2022-02-28 Bokslutskommuniké
2022-05-31 Delårsrapport Q1

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Gustav Adielsson, VD
gustav.adielsson@sydsvenskahem.se
+46 (0) 761 76 07 00

Sydsvenska Hem AB (publ)
Stenhuggaregatan 4
211 41 Malmö, Sverige
559038-4177
www.sydsvenskahem.se