



Delårsrapport Januari–september 2023

Q3

Juli–september 2023

- Hyresintäkterna uppgår för kvartalet till 24 754 tkr (18 522), en ökning med 34 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Driftnetto uppgår för kvartalet till 20 280 tkr (13 320), motsvarande en ökning med 52 procent jämfört med samma kvartal föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgår till 12 517 tkr (7 026), en ökning med 78 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Värdeförändringar uppgick till 0 tkr (2 097).
- Kvartalets resultat uppgår till 9 335 tkr (4 926) motsvarande 1,45 kr per aktie (0,76).

Januari–september 2023

- Hyresintäkterna uppgår för perioden till 72 633 tkr (57 109), en ökning med 27 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- Koncernens driftnetto uppgår för perioden till 55 069 tkr (36 678), motsvarande en ökning med 50 procent jämfört med samma period föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgår till 31 777 tkr (18 731), en ökning med 70 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- Värdeförändringar uppgick till -56 576 tkr (49 768).
- Periodens resultat uppgår till -19 947 tkr (52 543) motsvarande -3,09 kr per aktie (9,16).
- Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick per 30 september till 1 472 420 tkr (1 409 600).
- Belåningsgraden uppgick per 30 september till 42,56 procent (38,89). Räntetäckningsgraden var 2,80 gånger (2,88).
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick per 30 september till 127,53 kr (130,19), vilket är en minskning med 2 procent jämfört med föregående år.





Hyresintäkter

72 633 tkr

57 109 tkr 2022

Driftnetto

55 069 tkr

36 678 tkr 2022

Förvaltningsresultat

31 777 tkr

18 731 tkr 2022

Förvaltningsfastigheter

1 472 420 tkr

1 409 600 tkr 2022

Perioden i korthet

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Bolaget har utsett Pareto Securities AB till likviditetsgarant för Sydsvenska Hems aktier som är noterade på Spotlight Stock Market. Syftet med likviditetsgarantin är att främja likviditeten i aktien och minska skillnaden mellan köp och säljkurs. Uppdraget påbörjades den 13 oktober 2023.

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Inget väsentligt att lyfta fram under perioden, utan verksamheten har löpt på som förväntat. Flera av koncernens rörliga lån hade slutförfallodag runt kvartalsskiftet och samtliga dessa har satts om under perioden.

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Två nyförvärvade fastigheter tillträdades under andra kvartalet. Industrifastigheten Malmö Flintkärnan 4 har en uthyrningsbar yta om 2 000 kvm och är fullt uthyrd. Hörby Borrestad 1 har en uthyrningsbar yta om ca 3 000 kvm och är fullt uthyrd till ICA och ST1 bensinstation.
- På bolagets årsstämma omvaldes styrelsen och beslutades att ingen utdelning lämnas och att resultatet återinvesteras i verksamheten och används i den fortsatta expansionen.
- Hyresgäst Anpassningen i fastigheten Staffanstorps Brågårp 6:727 har slutförts och hyresgästen har tillträtt de ökade ytorna om 1 145 kvm.
- Tingsrätten beslutade den 26 maj om företagsrekonstruktion för Padel-tennis Stockholm AB som är hyresgäst i fastigheten

Staffanstorps Hemmestorp 3:23. Sydsvenska Hem har erhållit en bankgaranti motsvarande en årshyra.

Väsentliga händelser under första kvartalet

- Den 14 februari 2023 öppnade Stora Coop i Svedala sin nya butik med en yta om 3 100 kvm som Sydsvenska Hem uppfört.
- Nya kontrakt med Kriminalvården och vårdcentralen Hälsa Hemma har tecknats i fastigheten Malmö Cronholm 1 om ca 800 kvm. Hyresgästerna kommer att tillträda sina nya ytor till kommande årsskifte.

Finansiell översikt och nyckeltal i urval, koncernen

Nyckeltal	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Jan-dec 2022
Fastighetsrelaterade					
Hysesintäkter, tkr	24 754	18 522	72 633	57 109	78 660
Driftnetto, tkr	20 280	13 320	55 069	36 678	51 542
Förvaltningsresultat, tkr	12 517	7 026	31 777	18 731	26 409
Överskottsgrad, %	81,93	71,91	75,82	64,22	65,53
Förvaltningsfastigheter, tkr	1 472 420	1 409 600	1 472 420	1 409 600	1 441 534
Finansiella					
Soliditet, %	50,72	49,43	50,72	49,43	50,77
Belåningsgrad, %	42,56	38,89	42,56	38,89	39,51
Räntetäckningsgrad, ggr	3,02	2,92	2,80	2,88	2,77
Långsiktigt substansvärde, tkr	823 190	840 340	823 190	840 340	848 103
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,94	1,09	4,92	3,26	4,46
Antal aktier vid periodens utgång, st	6 454 758	6 454 758	6 454 758	6 454 758	6 454 758
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	127,53	130,19	127,53	130,19	131,39
Resultat per aktie, kr	1,45	0,76	-3,09	9,16	10,63
Avkastning på eget kapital, %	4,86	2,69	-3,40	10,22	8,89

VD har ordet

Fortsatt ökat driftnetto och förvaltningsresultat

Centralbankernas stora och snabba räntehöjningar världen över har gett önskad effekt och konjunkturen dämpas nu samtidigt som den globala inflationen minskar. Centralbankerna flaggar dock för att sänkningar av räntan ligger framåt i tiden och fastighetsmarknaden reagerar med minskad aktivitet och med fortsatt sjunkande transaktionsvolym under kvartal 3. Med ett diversifierat fastighetsbestånd, där merparten består av kommersiella kontrakt, hanterar Sydsvenska Hem dock marknadsläget väl och vi visar på ett ökat driftnetto och förvaltningsresultat trots det höjda ränteläget. Uteslutande bankfinansiering, varav drygt hälften till fast ränta har gett ett visst skydd för räntehöjningarna samtidigt som våra indexerade kontrakt agerar motvikt för det höga ränteläget.

En fortsatt hög inflation och en vikande omvärldsefterfrågan pressar dock konjunkturen ytterligare nedåt och vi ser en generellt vikande efterfrågan på marknaden. På Sydsvenska hem känner vi därför en trygghet i att våra största hyresgäster återfinns inom segmenten offentliga kontrakt, dagligvaruhandel och lågprishandel. Segment med relativt hög motståndskraft även vid sämre konjunkturlägen. Det är dock med stor respekt vi följer marknaden och den vikande efterfrågan varvid framtida förvärv sker med försiktighet. Målsättningen är en diversifierad fastighetsportfölj med god riskspridning över tid.

Resultat

Sydsvenska Hem ökar i tredje kvartalet hyresintäkterna i med 34 procent och driftnetto med 52 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Nyförvärv och avslutade nybyggnadsprojekt ger effekt och på en utmanande marknad levererar Sydsvenska Hem för tredje kvartalet ett förvaltningsresultat om 12 517 tkr, vilket är en ökning med 78 procent. Det är glädjande att vi har en stabil fastighetsportfölj och att Sydsvenska Hem klarar av att leverera god avkastning på en marknad i motvind.

Hårt arbete framöver

Vi lever i en osäker värld där händelser och utvecklingen på den globala marknaden sätter spelreglerna för ränteläget och konjunkturen, avgörande parametrar för hela fastighetssektorn. På denna spelplan jobbar Sydsvenska Hem dagligen hårt med det vi kan påverka, arbetet med våra fastigheter och våra hyresgäster. Vi utvärderar fortsatt möjliga affärer. Fokus ligger på starka kassaflöden samt bibehållandet av vår starka balansräkning.



Gustav Adielsson, VD



Ökat förvaltningsresultat trots högre räntor

Detta är Sydsvenska Hem

Sydsvenska Hem är en närvarande fastighetsägare med en ambition att förädla och förvalta fastigheter i nära samarbete med våra hyresgäster för att skapa långsiktiga relationer till nytta för båda parter. Fastighetsportföljen omfattade per den 30 september cirka 79 890 kvm i uthyrningsbar yta. Vi har fastigheter i alla segment, huvudsakligen belägna i Skåne.

Sydsvenska Hems affärsidé och strategi, utdelningspolicy, finansiella mål och riskbegränsningar är följande:

Affärsidé

Sydsvenska Hem har ett tydligt fokus på att bygga värde. Genom fastighetsförvaltning, utveckling, mod och långsiktighet ska Sydsvenska Hem verka för att ständigt skapa nya affärer och stabila kassaflöden.

Strategi

Vi är ett opportunistiskt fastighetsbolag

- Sydsvenska Hem förvaltar, förädlar och skapar värde.
- Sydsvenska Hem fokuserar på fastigheter i södra Sverige.
- Vår fastighetsportfölj innehåller fastigheter från alla segment och vi utvärderar alla möjligheter att förvärva.
- Fastigheter kan avyttras i syfte att uppnå högre avkastning.

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.

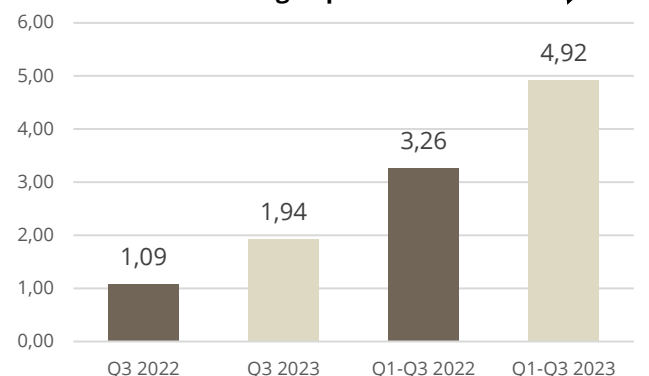
Fastigheten Flintkärnan 4 i Malmö, industri.



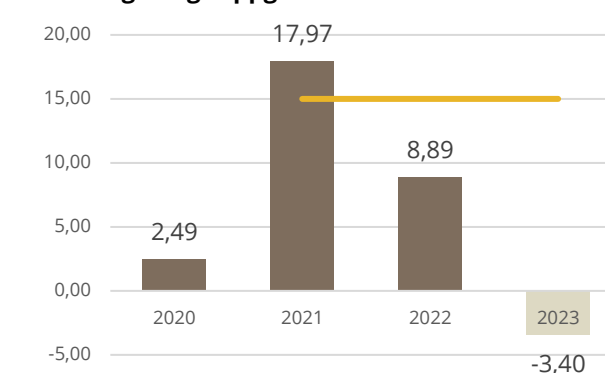
Finansiella mål och riskbegränsningar

- Förvaltningsresultatet – Sydsvenska Hem har som mål att öka förvaltningsresultatet med 15 procent årligen per aktie.
- Avkastning på eget kapital – Avkastningen på eget kapital ska långsiktigt uppgå till 15 procent.
- Belåningsgrad – 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.
- Räntetäckningsgrad – Räntetäckningsgraden ska som lägst uppgå till 2 gånger i förhållande till finansiella kostnader.

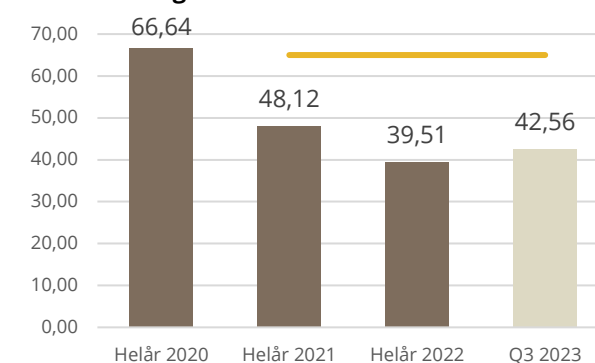
Förvaltningsresultat per aktie Mål: öka med 15% årligen per aktie



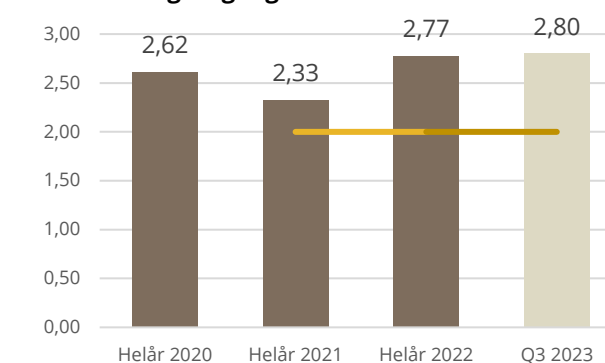
Avkastning på eget kapital Mål: långsiktigt uppgå till 15%



Belåningsgrad Mål: understiga 65%



Räntetäckningsgrad Mål: överstiga 2 gånger



Perioden januari – september 2023

Resultat, intäkter och kostnader

Januari – september 2023

Resultatposterna nedan avser perioden januari-september 2023. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 72 633 tkr (57 109), vilket motsvarar en ökning med 27 procent. Ökningen av erhållna hyresintäkter under perioden härrör delvis från genomförda förvärv av fastigheter och att två nybyggnadsprojekt har färdigställts och tillträtts av nya hyresgäster. Därutöver har en indexuppräknings av koncernens utgående hyror avseende 2023 genomförts med 10,9 % avseende merparten av koncernens hyreskontrakt.

Övriga intäkter

Övriga intäkter om 1 652 tkr (147) består till största delen av statligt elstöd som erhållits för de ytor där elkostnaden inte faktureras vidare till hyresgäst.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader för perioden uppgick till 19 216 tkr (20 578), vilket motsvarar en sänkning av kostnaden med 7 procent. Främsta förklaringen till sänkta kostnader är den förändrade fastighetsportföljen där de tillkommande fastigheterna har lägre fastighetskostnader än den bostadsfastighet som avyttrades under 2022. Driftkostnader påverkas av säsongvariationer, där kostnaderna för första och sista kvartalet normalt sett är högst.

Driftnetto

Driftnettet för perioden uppgick till 55 069 tkr (36 678), vilket motsvarar en ökning med 50 procent. Överskottsgraden uppgick till 75,82 procent (64,22).

Administrationskostnader

Administrationskostnader har under perioden minskat till 6 484 tkr (7 941). Minskningen av administrationskostnader beror i huvudsak på ökade kostnader under 2022 som är hänförliga till de större indirekta förvärven av fastigheter som genomfördes under 2021.

Administrationskostnaderna utgörs av personalkostnader för gemensamma koncernfunktioner, fastighetsadministration, kostnader för IT, finansiell rapportering och revisionsarvoden.

Sydsvenska Hem AB hade under perioden 6 anställda i genomsnitt (6).

Ränteintäkter och kostnader samt övriga finansiella kostnader

Sydsvenska Hem AB redovisar 956 tkr (212) i finansiella intäkter, vilket utgörs av ränteintäkter på tillgodohavande i bank. Räntekostnad avseende nyttjanderätt (tomträtter) uppgick till 120 tkr (232) och utgörs av tomträtt för parkering på fastigheten Malmö Cronholm 1.

Finansiella kostnader uppgår till 17 644 tkr (9 986), vilket motsvarar en ökad kostnad med 77 procent. Kostnadsökningen är driven av ökade marknadsräntor avseende koncernens lån med rörliga ränta som i sin tur utgör knappt halva låneportföljen.

Räntebärande skulder har under perioden minskat med 41 084 tkr jämfört med motsvarande period föregående år. Minskningen avser i huvudsak lösen av ett byggnadskreditiv avseende fastigheten Svedala 100:242.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter har värderats internt per den 30 september 2023. Cirka 60 procent av fastighetsvärdet värderades av externa värderingsinstitut per 30 juni 2023. Mot bakgrund av ökade direktavkastningskrav avseende våra fastigheter redovisar Sydsvenska Hem en orealiserad värdeförändring för perioden med -56 576 tkr (49 768). Den negativa effekten av värdeförändringen kompenseras delvis av indexuppräknade hyror som i sin tur har resulterat i ett förbättrat driftresultat.

Skatt

Aktuell skatt uppgår till -115 tkr (-493). Uppskjuten skatt hänförligt till förvaltningsfastigheter och skattemässiga underskott uppgick till 4 967 tkr (-15 463).

Totalresultat

Periodens resultat uppgick till -19 947 tkr (52 543). Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultat per aktie uppgår till -3,09 kr (9,16). Värdeförändringar av koncernens fastigheter mellan åren får stor effekt på totalresultatet.

Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 5 795 tkr (5 994) och består framför allt av koncernfakturering till dotterbolagen. Administrationskostnaderna uppgick till 8 021 tkr (10 199). Rörelseresultatet uppgår till -2 091 tkr (-4 205). Periodens resultat uppgår till 1 250 tkr (11 021). Föregående års resultat påverkas positivt med 14 148 tkr avseende försäljningen av fastigheten Helsingborg Ridskolan 3.

Fastigheten Stanstorp1:198 i Staffanstorp, bostäder.



Intjäningsförmåga, koncernen

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 30 september 2023. 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 2023 och deras finansiering. Transaktioner och färdigställande av nybyggnation med tillträde och färdigställande efter den 30 september är därmed inte inkluderat i beräkningen.

Tkr	30 sep 2023	30 jun 2023	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022
Hyresvärde	124 100	124 100	118 100	117 900	100 600
Vakanser ¹	-21 000	-20 400	-17 800	-19 400	-18 900
Kontrakterade vakanser ²	-300	-800	-1 300	-700	-800
Rabatter	-2 500	-3 500	-3 500	-3 500	-2 300
Hyresintäkter	100 300	99 400	95 500	94 300	78 600
Övriga intäkter	600	600	0	0	0
Totala intäkter	100 900	100 000	95 500	94 300	78 600
Drift- och underhållskostnader	-27 000	-27 000	-26 000	-24 000	-25 600
Driftsöverskott	73 900	73 000	69 500	70 300	53 000
<i>Överskottsgrad</i>	<i>74%</i>	<i>73%</i>	<i>73%</i>	<i>75%</i>	<i>67%</i>
Central administration	-9 900	-9 900	-9 900	-9 900	-9 000
Tomträtsavgäld	-100	-100	-100	-100	-100
Finansiella intäkter och kostnader	-23 900	-22 600	-20 000	-17 800	-15 900
Förvaltningsresultat	40 000	40 400	39 500	42 500	28 000
Fastigheternas direktavkastning %	5,02%	4,97%	4,81%	4,88%	3,76%

¹ Eventuella effekter från rekonstruktionen av Hemmestorp 3:23 Staffanstorp (padelhallen) är inte beaktade i intjäningsförmågan, då kontraktet fortfarande löper enligt avtal.

² Vakanser som är uthyrda med tillträde inom 12 månader redovisas som kontrakterade vakanser.

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Fastighetsbestånd

Sydsvenska Hems fastighetsportfölj omfattade per den 30 september cirka 79 890 kvm i uthyrningsbar yta. Vi har fastigheter i alla segment huvudsakligen belägna i Skåne.

Förvärv och avyttringar

Under perioden har fastigheterna Hörby Borrestad 1 samt Malmö Flintkärnan 4 förvärvats. Inga fastigheter har avyttrats.

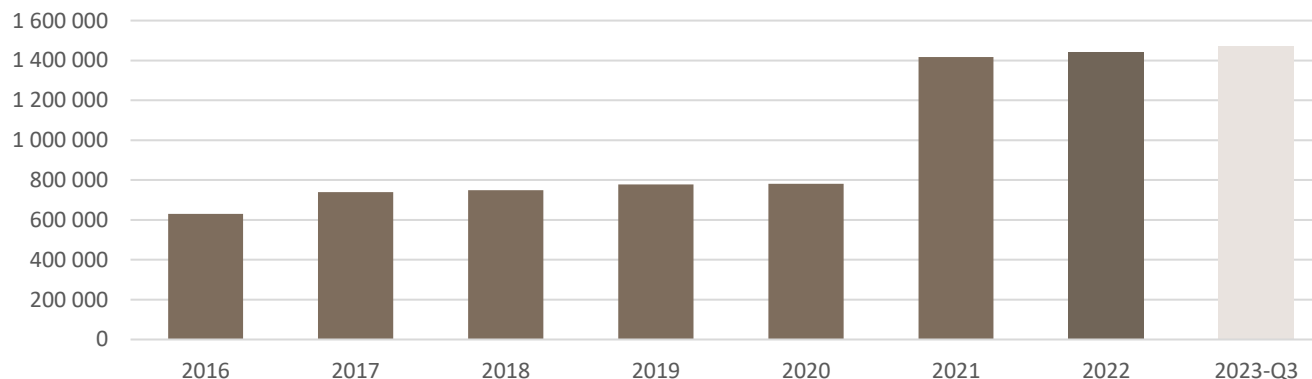
Fastighetsvärdering

Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde. Per 30 september 2023 har samtliga fastigheter värderats internt. Vid halvårsskiftet värderades ca 60 procent av fastighetsvärdet av externa värderingsinstitut. Beräknat marknadsvärde avseende koncernens fastigheter per 30 september uppgår till 1 472 420 tkr (1 409 600). Periodens värdeförändring uppgår till -56 576 tkr (49 768).

Värdeförändringen är en effekt av den makroekonomiska utvecklingen under perioden vilket har medfört att direktavkastningskravet avseende våra fastigheter har ökat. Den negativa effekt som detta innebär har delvis vägts upp av indexuppräknade hyror som i sin tur har resulterat i ett förbättrat driftsresultat.

Tkr	30 sep 2023	30 jun 2023	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022
Ingående balans	1 468 375	1 444 871	1 441 534	1 409 600	1 385 500
Förvärv av fastigheter	0	73 791	293	21 725	0
Försäljning av fastigheter	0	0	0	-581	0
Pågående arbeten i befintliga fastigheter	4 046	5 352	3 981	10 378	22 003
Realiserad värdeförändring	0	0	0	581	0
Orealiserad värdeförändring	0	-55 639	-937	-169	2 097
Verkligt värde vid periodens utgång	1 472 420	1 468 375	1 444 871	1 441 534	1 409 600

Verkligt värde förvaltningsfastigheter, tkr



Vid halvårsskiftet 2021 tillträdde Sydsvenska Hem en större fastighetsportfölj.

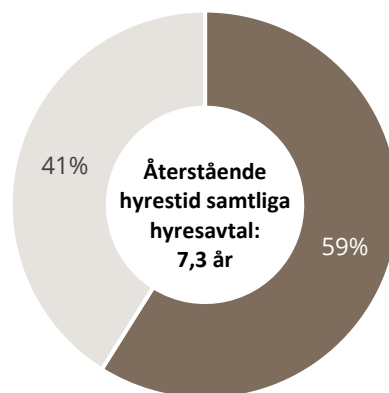
Förvaltningsfastigheter per 30 september

Fastighetsbeteckning	Kommun	LOA kvm
Abborren 5	Vimmerby	1 200
Aspeholm 6	Lund	910
Borggård 1:357	Staffanstorp	4 830
Borggård 1:401	Staffanstorp	1 730
Borggård 1:476	Staffanstorp	2 270
Borggård 1:490	Staffanstorp	320
Borrestad 1	Hörby	2 980
Brågarp 6:727	Staffanstorp	3 060
Brågarp 6:764	Staffanstorp	2 800
Cronholm 1	Malmö	20 630
Flintkärnan 4	Malmö	2 000
Fälgen 1	Ronneby	1 200
Glaven 2	Helsingborg	1 230
Handbromsen 4	Karlskoga	1 720
Hemmestorp 3:23	Staffanstorp	4 510
Lomma 33:55	Lomma	7 470
Länsmannen 4	Lund	1 120
Minerva 14	Helsingborg	3 150
Rom 1	Landskrona	3 320
Sandhammaren 5	Kävlinge	1 580
Sargen 1	Arvika	1 580
Skomakaregården 1	Alingsås	1 630
Stanstorp 1:197	Staffanstorp	330
Stanstorp 1:198	Staffanstorp	390
Stanstorp 1:83	Staffanstorp	2 040
Stanstorp 1:782	Staffanstorp	410
Stanstorp 7:173	Staffanstorp	420
Svedala 100:242	Svedala	3 150
Svedala 100:359	Svedala	1 910
Summa förvaltningsfastigheter		79 890

Förfallostruktur hyresavtal, årshyra, exkl bostäder

År	Tkr/år	Andel av årshyran
2023	1 200	1,3%
2024	6 800	7,5%
2025	5 000	5,5%
2026	5 200	5,8%
efter 2027-01-01	72 100	79,8%
Summa	90 300	100,0%

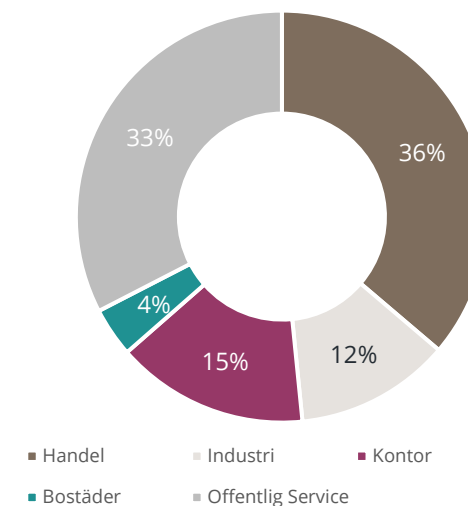
Fördelning årshyra



- Årshyra 10 största hyresgäster
Återstående hyrestid 8,6 år
- Årshyra övriga hyresgäster
Återstående hyrestid: 4,8 år

Hyresintäkter per segment

Grafen illustrerar hur aktuella hyresintäkter fördelas per segment. Handel består i huvudsak av dagligvaru- och lågprishandel.



10 största hyresgästerna

Bolagets 10 största hyresgäster är Coop Syd AB, Landskrona Stad Teknik och serviceförvaltningen, KB Jem & Fix, Kävlinge Kommun, Padel-tennis Stockholm AB, Kriminalvården NTE, Campeon Frigymnasium AB, ICA Sverige AB, Hulténs i Sverige AB, och Region Skåne Regionservice.

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 671 398 tkr (712 482) vid periodens slut och fördelar sig mellan fyra nordiska banker SBAB, SEB, Nordea och Handelsbanken. 361 800 tkr löper utan amortering fram till 2026-03-09 med en viktad fast ränta om 2,05 procent. Övriga räntebärande skulder om 309 598 tkr ska refinansieras inom 1 år och löper med rörlig ränta som för tredje kvartalet uppgick till 5,73 procent. Bolagets snittränta uppgår till 3,75 procent. Lån med rörlig ränta amorteras 9 000 tkr per år.

Belåningsgraden uppgår vid periodens slut till 42,56 procent (38,89) och Sydsvenska Hem hade vid utgången av perioden inga räntederivat.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 772 734 tkr (782 344), vilket i sin helhet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Soliditeten uppgick till 50,72 procent (49,43) vid periodens slut. Koncernens likvida medel uppgick till 44 761 tkr (164 325). Bolaget har ingen checkkredit.

Kassaflöde

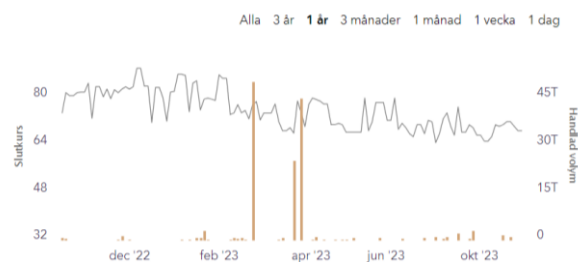
Kassaflödet för januari-september uppgick till -63 263 tkr (149 604). De två senaste fastighetsförvärven har finansierats av bolagets likvida medel, varför kassaflödet varit negativt för perioden.

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Tkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Eget kapital vid periodens början	792 681	633 894	633 894
Utdelning	0	0	0
Nyemission	0	95 907	95 907
Periodens resultat	-19 947	52 543	62 879
Eget kapital vid periodens slut	772 734	782 344	792 681

Aktien

Aktiekursens utveckling, kr per aktie



Källa: Spotlight Stock market

Aktiens slutkurs per 30 september uppgick till 67,50, vilket gav ett börsvärde vid samma tidpunkt om 435 696 tkr.

Bolaget hade vid periodens utgång 516 (533) aktieägare.

Årsstämman den 23 maj beslutade en utdelning på 0 kr per aktie.

Aktieinformation

Marknadsplats: Spotlight Stock Market

Kortnamn: SYDSV

ISIN: SE0007897251

Ägare per 30 september 2023

Ägare	Antal aktier	Kapital och röster %
Olof Andersson - genom Olof Andersson Förvaltning AB	838 360	12,99%
Aktiebolag Viola Tricolor	818 377	12,68%
Jan Barchan - genom Briban Invest AB	786 418	12,18%
Mats Cederholm - genom Cedelma AB	731 042	11,33%
Johan Olofsson - privat och genom bolag	674 998	10,46%
AB Lomma Tegelfabrik	661 002	10,24%
Johan von Kantzow - privat och genom bolag	331 173	5,13%
Berth von Kantzows Stiftelse	286 000	4,43%
Gustav Adielsson - genom bolag	129 652	2,01%
Hans von Kantzows Stiftelse	121 320	1,88%
Övriga aktieägare	1 076 416	16,68%
Totalt antal aktier	6 454 758	100,00%

Koncernens räkenskaper

Koncernens resultatrapport i sammandrag

Tkr	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Jan-dec 2022
Hysesintäkter	24 754	18 522	72 633	57 109	78 660
Övriga intäkter	1 489	125	1 652	147	3 100
Fastighetskostnader	-5 963	-5 327	-19 216	-20 578	-30 218
Driftnetto	20 280	13 320	55 069	36 678	51 542
Administrationskostnader	-1 741	-2 798	-6 484	-7 941	-10 500
Finansiella intäkter	224	212	956	212	515
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-48	-57	-120	-232	-252
Finansiella kostnader	-6 199	-3 651	-17 644	-9 986	-14 896
Förvaltningsresultat	12 517	7 026	31 777	18 731	26 409
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	0	2 097	-56 576	49 768	50 180
Resultat före skatt	12 517	9 123	-24 799	68 499	76 589
Aktuell skatt	-71	-493	-115	-493	-133
Uppskjuten skatt	-3 111	-3 704	4 967	-15 463	-13 577
Periodens resultat	9 335	4 926	-19 947	52 543	62 879
Resultat per aktie, kr	1,45	0,76	-3,09	9,16	10,63
Genomsnittligt antal aktier, tusental	6 455	6 455	6 455	5 738	5 917

Koncernens balansräkning i sammandrag

Tkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	1 472 420	1 409 600	1 441 534
Maskiner och inventarier	0	42	40
Summa anläggningstillgångar	1 472 420	1 409 642	1 441 574
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	404	104	1 588
Övriga kortfristiga fordringar	1 786	6 048	4 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 147	2 727	5 512
Likvida medel	44 761	164 325	108 024
Summa omsättningstillgångar	51 098	173 204	119 632
SUMMA TILLGÅNGAR	1 523 518	1 582 846	1 561 206

Tkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	772 734	782 344	792 681
Summa eget kapital	772 734	782 344	792 681
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	361 800	361 800	361 800
Långfristig leasingkuld	307	307	307
Övriga långfristiga skulder	173	123	81
Uppskjuten skatteskuld	50 456	57 996	55 422
Summa långfristiga skulder	412 736	420 226	417 610
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	4 619	6 621	5 928
Kortfristiga räntebärande skulder	309 598	350 682	315 821
Övriga kortfristiga skulder	3 527	5 733	5 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 304	17 240	23 524
Summa kortfristiga skulder	338 048	380 276	350 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 523 518	1 582 846	1 561 206

Koncernens rapport över Kassaflöde i sammandrag

Tkr	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Jan-dec 2022
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	12 517	9 123	-24 799	68 499	76 589
Ej kassaflödespåverkande poster					
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0	-2 097	56 576	-49 768	-50 180
Övriga poster	-29	0	-29	698	698
Betald/erhållen skatt	-443	-680	-1 737	-2 826	-3 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	12 045	6 346	30 012	16 603	23 976
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet					
Förändring av övriga kortfristiga fordringar	430	4 750	5 271	3 440	711
Förändring av leverantörsskulder	-374	-4 490	-1 309	-20 825	-21 518
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-2 895	6 974	-3 643	2 374	8 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 207	13 580	30 331	1 592	11 716
Investeringsverksamheten					
Investeringar i befintliga fastigheter	-4 046	-22 003	-13 379	-76 429	-86 807
Investering i nya fastigheter	0	0	-74 084	-109 167	-130 892
Försäljning av fastigheter	0	0	0	222 098	222 679
Övriga investeringar	0	-42	0	-42	-42
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 046	-22 045	-87 463	36 460	4 938
Finansieringsverksamhet					
Emission	0	95 907	0	95 907	95 907
Upptagna lån	0	7 987	0	163 814	207 164
Lösen av lån	0	0	0	-142 500	-218 674
Amortering	-2 152	-1 809	-6 223	-5 669	-7 706
Förändring depositioner	92	0	92	0	-42
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 060	102 085	-6 131	111 552	76 649
Periodens kassaflöde	3 101	93 620	-63 263	149 604	93 303
Likvida medel vid periodens början	41 660	70 705	108 024	14 721	14 721
Likvida medel vid periodens slut	44 761	164 325	44 761	164 325	108 024

Koncernens härledning av nyckeltal

Tkr om inget annat anges	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Jan-dec 2022
Hysesintäkter	24 754	18 522	72 633	57 109	78 660
Övriga intäkter	1 489	125	1 652	147	3 100
Fastighetskostnader	-5 963	-5 327	-19 216	-20 578	-30 218
Driftnetto	20 280	13 320	55 069	36 678	51 542
Överskottsgrad %	81,93	71,91	75,82	64,22	65,53
Eget Kapital	772 734	782 344	772 734	782 344	792 681
Balansomslutning	1 523 518	1 582 846	1 523 518	1 582 846	1 561 206
Soliditet %	50,72	49,43	50,72	49,43	50,77
Långfristiga räntebärande skulder	361 800	361 800	361 800	361 800	361 800
Kortfristiga räntebärande skulder	309 598	350 682	309 598	350 682	315 821
Likvida medel	-44 761	-164 325	-44 761	-164 325	-108 024
Räntebärande nettoskuld	626 637	548 157	626 637	548 157	569 597
Förvaltningsfastigheter	1 472 420	1 409 600	1 472 420	1 409 600	1 441 534
Belåningsgrad %	42,56	38,89	42,56	38,89	39,51
Driftnetto	20 280	13 320	55 069	36 678	51 542
Administrationskostnader	-1 741	-2 798	-6 484	-7 941	-10 500
Ränteintäkter	224	212	956	212	515
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-48	-57	-120	-232	-252
Räntekostnader	-6 199	-3 651	-17 644	-9 986	-14 896
Räntetäckningsgrad, ggr	3,02	2,92	2,80	2,88	2,77

Tkr om inget annat anges	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Jan-dec 2022
Periodens resultat	9 335	4 926	-19 947	52 543	62 879
Beräknad årstakt	37 338	19 704	-26 596	70 057	62 879
Genomsnittligt eget kapital	768 067	731 928	781 908	685 605	707 020
Avkastning på eget kapital %	4,86	2,69	-3,40	10,22	8,89
Eget Kapital	772 734	782 344	772 734	782 344	792 681
Återläggning uppskjuten skatteskuld	50 456	57 996	50 456	57 996	55 422
Antal utestående aktier vid periodens slut	6 455	6 455	6 455	6 455	6 455
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	127,53	130,19	127,53	130,19	131,39
Periodens förvaltningsresultat	12 517	7 026	31 777	18 731	26 409
Genomsnittligt antal utestående aktier	6 455	6 455	6 455	5 738	5 917
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,94	1,09	4,92	3,26	4,46
Periodens resultat	9 335	4 926	-19 947	52 543	62 879
Genomsnittligt antal utestående aktier	6 455	6 455	6 455	5 738	5 917
Resultat per aktie, kr	1,45	0,76	-3,09	9,16	10,63
Eget Kapital	772 734	782 344	772 734	782 344	792 681
Återläggning av uppskjuten skatteskuld	50 456	57 996	50 456	57 996	55 422
Långsiktigt substansvärde, tkr	823 190	840 340	823 190	840 340	848 103

Moderbolagets räkenskaper

Moderbolagets resultatrapport i sammandrag

Tkr	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Jan-dec 2022
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	1 932	1 505	5 795	5 994	7 602
Övriga rörelseintäkter	47	0	135	0	0
Summa rörelseintäkter	1 979	1 505	5 930	5 994	7 602
Rörelsens kostnader					
Administrationskostnader	-2 477	-2 470	-8 021	-10 199	-13 293
Summa rörelsekostnader	-2 477	-2 470	-8 021	-10 199	-13 293
Rörelseresultat	-498	-965	-2 091	-4 205	-5 691
Finansiella poster					
Resultat vid försäljning av andelar i dotterföretag	0	0	0	14 148	14 728
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 183	214	5 730	214	1 573
Räntekostnader och liknande resultatposter	-661	-2	-1 163	-2	-2
Summa finansiella poster	1 522	212	4 567	14 360	16 299
Resultat efter finansiella poster	1 024	-753	2 476	10 155	10 608
Bokslutsdispositioner					
Erhållna Koncernbidrag	0	0	0	0	8 123
Lämnade Koncernbidrag	0	0	0	0	-12 930
Resultat före skatt	1 024	-753	2 476	10 155	5 801
Skatt på periodens resultat	-1 298	199	-1 226	866	3 111
Periodens resultat	-274	-554	1 250	11 021	8 912

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	0	42	40
Andelar i dotterbolag	531 216	498 286	502 125
Fordringar hos koncernföretag	77 741	41 000	95 636
Uppskjuten skattefordran	3 351	2 332	4 577
Summa anläggningstillgångar	612 308	541 660	602 378
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	458	4 036	8 123
Övriga kortfristiga fordringar	90	381	969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	763	562	1 504
Likvida medel	38 183	156 486	101 174
Summa omsättningstillgångar	39 494	161 465	111 770
SUMMA TILLGÅNGAR	651 802	703 125	714 148

Tkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	6 455	6 455	6 455
Fritt eget kapital	642 042	642 902	640 793
Summa eget kapital	648 497	649 357	647 248
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till koncernföretag	0	39 101	47 165
Summa långfristiga skulder	0	39 101	47 165
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	902	949	1 429
Skulder till koncernföretag	0	8 745	14 430
Övriga kortfristiga skulder	699	2 333	2 271
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	1 704	2 640	1 605
Summa kortfristiga skulder	3 305	14 667	19 735
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	651 802	703 125	714 148

Övriga upplysningar

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 2022. Bolaget publicerar fem rapporter årligen: bokslutskommuniké, årsredovisning samt tre delårsrapporter. För fullständiga redovisningsprinciper se koncernens årsredovisning 2022.

Transaktioner med närstående

Bolaget har under året haft koncernintern förvaltningsavgift till dotterbolagen. Koncernen har under året, på marknadsmässiga villkor, köpt in följande tjänster från närstående:

- Ekonomi och redovisningstjänster har köpts in för 692 tkr och sålts för 135 tkr till helägt dotterbolag till Briban Invest AB (aktieägare med innehav över 10 procent).
- Koncernen har hyrt co-working yta av Eurocorp AB för 326 tkr (bolag med samma ägare som innehar över 10 procent i Sydsvenska Hem).

Möjligheter och risker för koncernen och bolaget

Det råder ett osäkert ekonomiskt läge i marknaden och omvärlden med bland annat hög inflation och stigande räntor som påverkar både privatpersoner och företag negativt. 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 hyra. Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal.

Koncernen löper även risk till följd av yttre ej påverkningsbara faktorer såsom väderförhållanden 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. Noteras bör dock att huvudparten av Sydsvenska Hems hyresintäkter är kopplade till konsumentprisindex och därmed i det närmaste inflationssäkrade.

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.

Fastigheten Sandhammaren 5 i Kävlinge, förskola.



Definitioner och övrigt

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Förvaltningsresultat per aktie

Periodens förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt 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.

Långsiktigt substansvärde per aktie

Eget kapital med återläggning av bokförd tillgång/skuld för räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier vid periodens slut.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter minus räntekostnad nyttjanderätt dividerat med räntekostnader.

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskuld i förhållande till värdet av förvaltningsfastigheterna vid periodens slut.

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.

Fastigheten Borggård 1:476 i Staffanstorp, industri.



Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen och moderbolaget står inför.

Delårsrapporten för Sydsvenska Hem AB (publ) godkändes av styrelsen den 21 november 2023.

Malmö den 21 november 2023
Sydsvenska Hem AB (publ)
Org.nr: 559038-4177

Lars Linzander Olof Andersson
Styrelseordförande Styrelseledamot

Wilhelm Bergengren Johan Olofsson
Styrelseledamot Styrelseledamot

Johan von Kantzow Gustav Adielsson
Styrelseledamot Verkställande direktör

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

FINANSIELL KALENDER

2024-02-28 Bokslutskommuniké
2024-05-22 Delårsrapport Q1

KONTAKT

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

ADRESS

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

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Sydsvenska Hem AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 22 november 2023.