



Bokslutskommuniké Januari–december 2023

Q4

Oktober–december 2023

- Hyresintäkterna uppgår för kvartalet till 27 333 tkr (21 551), en ökning med 27 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Driftnetto uppgår för kvartalet till 20 603 tkr (14 864), motsvarande en ökning med 39 procent jämfört med samma kvartal föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgår till 12 954 tkr (7 678), en ökning med 69 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -24 364 tkr (412).
- Kvartalets resultat uppgår till -15 222 tkr (10 336) motsvarande -2,36 kr per aktie (1,60).

Januari–december 2023

- Hyresintäkterna uppgår för perioden till 99 966 tkr (78 660), en ökning med 27 procent jämfört med föregående år.
- Koncernens driftnetto uppgår för perioden till 75 672 tkr (51 542), motsvarande en ökning med 47 procent jämfört med föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgår till 44 731 tkr (26 409), en ökning med 69 procent jämfört med föregående år.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -80 940 tkr (50 180).
- Periodens resultat uppgår till -35 169 tkr (62 879) motsvarande -5,45 kr per aktie (10,63).
- Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick per 31 december till 1 460 743 tkr (1 441 534).
- Belåningsgraden uppgick per 31 december till 42,58 procent (39,51). Räntetäckningsgraden var 2,85 gånger (2,77).
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick per 31 december till 125,76 kr (131,39), vilket är en minskning med 4 procent jämfört med föregående år.





Hyresintäkter

99 966 tkr
78 660 tkr 2022

Driftnetto

75 672 tkr
51 542 tkr 2022

Förvaltningsresultat

44 731 tkr
26 409 tkr 2022

Förvaltningsfastigheter

1 460 743 tkr
1 441 534 tkr 2022

Året i korthet

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- Koncernen har ingått avtal om femåriga ränteswapar på totalt 100 000 tkr. Dessa löper med en snittränta på 3,13 procent. Dessa swapar bedöms ge positiv effekt på de finansiella kostnaderna nästa år.
- Kriminalvården och vårdcentralen Hälsa Hemma har tillträtt sina nya ytor i fastigheten Malmö Cronholm 1 om ca 800 kvm.
- Tingsrätten beslutade den 26 maj om företagsrekonstruktion för Padel-tennis Stockholm AB som är hyresgäst i fastigheten Staffanstorp Hemmestorp 3:23. Rekonstruktionen gick inte igenom och en konkurs inleddes den 13 december 2023. Hyresgästens bankgaranti täcker hyror till och med januari 2024. Den uppkomna vakansen i den aktuella fastigheten har beaktats i samband med värderingen per den 31 december 2023.
- 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 året

- Två nyförvärvade fastigheter tillträdde 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 bensinstationen ST1.

- På bolagets årsstämma omvaldes styrelsen och beslutades att ingen utdelning lämnas och att resultatet återinvesteras i verksamheten för att användas i den fortsatta expansionen.
- Hyresgästanpassningen i fastigheten Staffanstorp Brågarp 6:727 har slutförts och hyresgästen har tillträtt de ökade ytorna om 1 145 kvm som ökar koncernens hyresintäkter.
- Den 14 februari 2023 öppnade Stora Coop i Svedala sin nya butik med en yta om 3 100 kvm som Sydsvenska Hem har uppfört.

Utdelning

- Inför årsstämman den 22 maj 2024 kommer styrelsen att föreslå en utdelning om 1,00 kr (0,00) per aktie. Resterande del av årets resultat återinvesteras i verksamheten för fortsatt tillväxt.

Finansiell översikt och nyckeltal i urval, koncernen

Nyckeltal	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Fastighetsrelaterade				
Hysesintäkter, tkr	27 333	21 551	99 966	78 660
Driftnetto, tkr	20 603	14 864	75 672	51 542
Förvaltningsresultat, tkr	12 954	7 678	44 731	26 409
Överskottsgrad, %	75,38	68,97	75,70	65,53
Förvaltningsfastigheter, tkr	1 460 743	1 441 534	1 460 743	1 441 534
Finansiella				
Soliditet, %	50,01	50,77	50,01	50,77
Belåningsgrad, %	42,58	39,51	42,58	39,51
Räntetäckningsgrad, ggr	3,00	2,56	2,85	2,77
Långsiktigt substansvärde, tkr	811 753	848 103	811 753	848 103
Aktierelaterade				
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,01	1,19	6,93	4,46
Antal aktier vid periodens utgång, st	6 454 758	6 454 758	6 454 758	6 454 758
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	125,76	131,39	125,76	131,39
Resultat per aktie, kr	-2,36	1,60	-5,45	10,63
Avkastning på eget kapital, %	-7,96	5,25	-4,53	8,89

VD har ordet

Förbättrat förvaltningsresultat med 69%

Tillsammans med engagerade och duktiga medarbetare avslutar Sydsvenska Hem året med ett kraftigt ökat förvaltningsresultat. En fastighetsportfölj med övervägande indexerade kontrakt och projektavslut kompenserar för marknadens ökade avkastningskrav, samtidigt som nyförvärv under året ger tillkommande kassaflöden. Framtiden är svåranalyserad, men Sydsvenska Hem står väl rustat för att fortsätta skapa nya affärer och långsiktigt värdeskapande.

Ökad lönsamhet

Det är mycket glädjande att Sydsvenska Hem i en period som präglas av ett allt högre ränteläge samt en turbulent marknad fortsätter att kraftigt förbättra koncernens förvaltningsresultat totalt och per aktie. Intäkterna ökade med 27 procent och driftnettot med 39 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Förvaltningsresultatet uppgår för kvartalet till 12 954 tkr, vilket är en ökning med 69 procent. Sydsvenska hem levererar för året ett ökat förvaltningsresultat per aktie om 55 procent.

Stabil finansiering och framtida förvärv

Sydsvenska Hem finansieras uteslutande med bankfinansiering, varav drygt hälften löper med fast ränta i ytterligare drygt två år. Koncernens finansiering ger tydligt avtryck i våra nyckeltal och vi redovisar för kvartalet en räntetäckningsgrad om 3 gånger och en belåningsgrad om 43 procent. Detta innebär att bolaget står redo för eventuella förvärvsmöjligheter framöver. Med en flexibel investeringsstrategi är Sydsvenska Hem inte bundna av någon specifik fastighetskategori, utan vi söker i rådande marknadsläge högavkastande fastigheter i södra Sverige. Sydsvenska Hems långsiktiga målsättning står fast – att

ständigt verka för att skapa nya affärer samt stabila och ökande kassaflöden.

Fastigheter

Sydsvenska Hems fastighetsbestånd värderas av oberoende värderingsinstitut till varje årsbokslut. Höjda avkastningskrav på marknaden innebär att det vägda direktavkastningskravet i värderingarna har fortsatt att stiga under året, från 5,47 procent per den 31 december 2022 till 6,09 procent per den 31 december 2023. Färdigställda projekt och indexerade kontrakt har agerat motvikt till marknadens högre direktavkastningskrav. Dessutom har Sydsvenska Hems försäljning av bostäder i början av 2022 visat sig vara lyckosam. Bolaget reducerade i och med denna försäljning fastighetsportföljens exponering mot en lågavkastande fastighet med höga driftskostnader. Koncernen har därefter förvärvat fastigheter med högre avkastning. Sydsvenska Hem redovisar ett fastighetsvärde om totalt 1 460 743 tkr, vilket är 19 209 tkr högre än vid bokslutet för 2022. Bolagets soliditet är 50 procent vid årets utgång.

Jag vill passa på att tacka alla medarbetare för året som gått och för det fenomenala arbete ni dagligen presterar. Vi på Sydsvenska Hem ser fram emot ett nytt spännande år med fokus på långsiktigt värdeskapande och stabila kassaflöden.



Gustav Adielsson, VD



Bolaget står väl
rustat för nya
förvärv

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 31 december 2023 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.

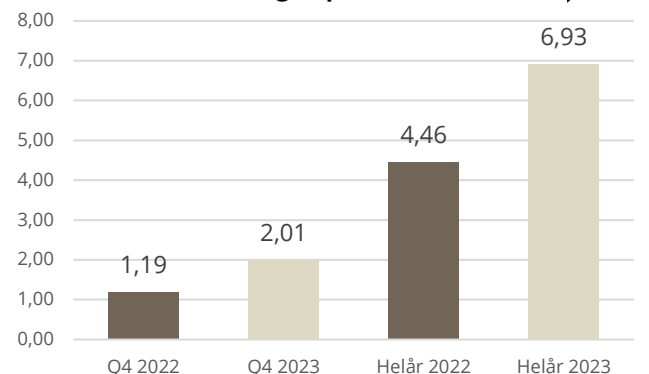
Fastigheten Svedala 100:242, Stora Coop.



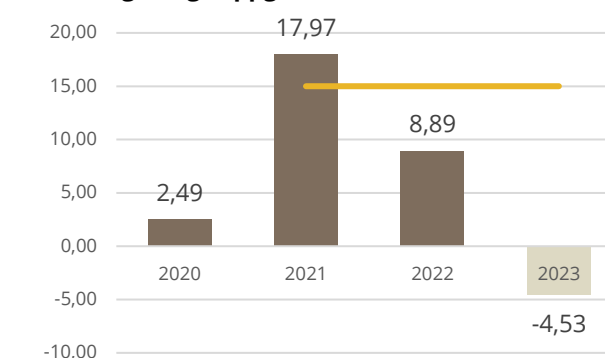
Finansiella mål och riskbegränsningar

- 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.

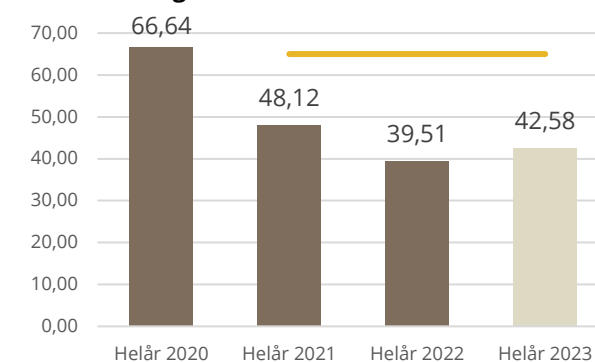
Förvaltningsresultat per aktie Mål: öka med 15% årligen per aktie



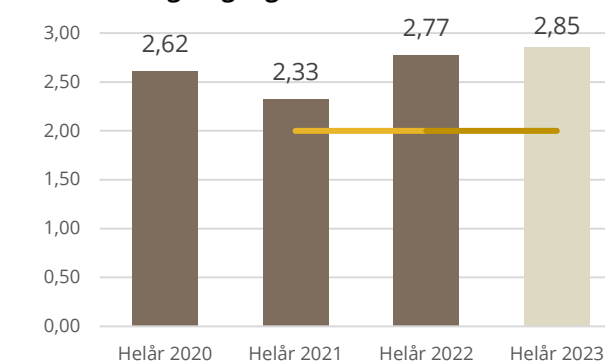
Avkastning på eget kapital Mål: långsiktigt uppgå till 15%



Belåningsgrad Mål: understiga 65%



Räntetäckningsgrad Mål: överstiga 2 gånger



Koncernen januari – december 2023

Resultat, intäkter och kostnader

Koncernen januari – december 2023

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 99 966 tkr (78 660), 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 1 814 tkr (3 100) består till största delen av statligt elstöd som erhållits för de ytor där elkostnaden inte faktureras vidare till hyresgäst. Föregående år bestod övriga intäkter nästan uteslutande av vidarefakturerings till en hyresgäst och motsvarande kostnad redovisas som fastighetskostnad.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader för perioden uppgick till 26 108 tkr (30 218). Detta är en sänkning av kostnaderna med 4% om man justerar föregående års kostnader med det som fakturerats till hyresgästen. Främsta förklaringen till sänkta kostnader är den förändrade fastighetsportföljen där de tillkommande fastigheterna har lägre

fastighetskostnader än den bostadsfastighet som avyttrades under 2022. Driftskostnader påverkas av säsongsvariationer, där kostnaderna för första och sista kvartalet normalt sett är högst.

Driftnetto

Driftnettot för perioden uppgick till 75 672 tkr (51 542), vilket motsvarar en ökning med 47 procent. Överskottsgraden uppgick till 75,70 procent (65,53).

Administrationskostnader

Administrationskostnader har under perioden minskat till 8 036 tkr (10 500). Kostnaderna för 2023 påverkas positivt av engångseffekter som är hänförliga till tidigare år. 2022 har belastats med kostnader 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 1 374 tkr (515) i finansiella intäkter, vilket utgörs av ränteintäkter på tillgodohavande i bank. Räntekostnad avseende nyttjanderätt (tomträtter) uppgick till 160 tkr (252) och utgörs av tomträtt för parkering på fastigheten Malmö Cronholm 1.

Finansiella kostnader uppgår till 24 119 tkr (14 896), vilket motsvarar en ökad kostnad med 62 procent. Kostnadsökningen är driven av ökade marknadsräntor avseende koncernens lån med rörliga ränta som i sin tur utgör knappt halva låneportföljen.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och finansiella instrument

Samtliga fastigheter har värderats av värderingsinstitut per den 31 december 2023. Mot bakgrund av marknadens ökade direktavkastningskrav redovisar Sydsvenska Hem en orealiserad värdeförändring för perioden med -80 940 tkr (50 180). Den negativa effekten av ökade direktavkastningskrav kompenseras delvis av indexuppräknade hyror som i sin tur har resulterat i ett förbättrat driftresultat.

Orealiserade värdeförändringar av derivatinstrument uppgick till 3 705 tkr (0).

Skatt

Aktuell skatt uppgår till -141 tkr (-133). Uppskjuten skatt hänförligt till förvaltningsfastigheter och skattemässiga underskott uppgick till 4 886 tkr (-13 577).

Totalresultat

Periodens resultat uppgick till -35 169 tkr (62 879). Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultat per aktie uppgår till -5,45 kr (10,63). Värdeförändringar av koncernens fastigheter mellan åren får stor effekt på totalresultatet.

Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 7 908 tkr (7 602) och består framför allt av koncernfakturerering till dotterbolagen.

Administrationskostnaderna uppgick till 10 683 tkr (-13 293).

Rörelseresultatet uppgår till -2 770 tkr (-5 691) och periodens resultat uppgår till 13 514 tkr (8 912).

Föregående års resultat påverkas positivt med 14 728 tkr avseende försäljningen av fastigheten Helsingborg Ridskolan 3.

Totala koncernbidrag uppgår för året till 14 480 tkr (-4 807).

Fastigheten Helsingborg Glaven 2,
Ambulanscentral.



Intjäningsförmåga, koncernen

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 31 december 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 31 december 2023 och deras finansiering. Transaktioner och färdigställande av nybyggnation med tillträde och färdigställande efter den 31 december är därmed inte inkluderat i beräkningen.

Intjäningsförmåga

Tkr	31 dec 2023	30 sep 2023	30 jun 2023	31 mar 2023	31 dec 2022
Hyresvärde ¹	129 500	124 100	124 100	118 100	117 900
Vakanser ²	-26 200	-21 000	-20 400	-17 800	-19 400
Kontrakterade vakanser ³	-100	-300	-800	-1 300	-700
Rabatter	-1 400	-2 500	-3 500	-3 500	-3 500
Hyresintäkter	101 800	100 300	99 400	95 500	94 300
Övriga intäkter	600	600	600	0	0
Totala intäkter	102 400	100 900	100 000	95 500	94 300
Drift- och underhållskostnader	-27 000	-27 000	-27 000	-26 000	-24 000
Driftsöverskott	75 400	73 900	73 000	69 500	70 300
Överskottsgrad	74%	74%	73%	73%	75%
Central administration	-9 600	-9 900	-9 900	-9 900	-9 900
Tomträtsavgäld	-100	-100	-100	-100	-100
Finansiella intäkter och kostnader	-22 800	-23 900	-22 600	-20 000	-17 800
Förvaltningsresultat	42 900	40 000	40 400	39 500	42 500
Fastigheternas direktavkastning %	5,16%	5,02%	4,97%	4,81%	4,88%

¹Indexhöjning för 2024 uppgår till 6,5%, alla hyreskontrakt är dock inte fullt indexerade.

²Hyresgästen i Hemmestorp 3:23 Staffanstorp (padelhallen) i konkurs.

³Vakanser 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 31 december 2023 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.

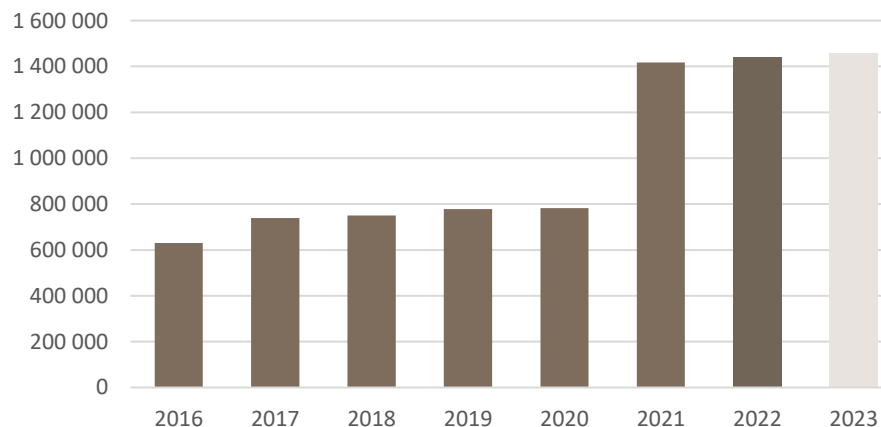
Fastighetsvärdering

Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde. Samtliga fastigheter har värderats av ett värderingsinstitut per 31 december 2023. Beräknat marknadsvärde avseende koncernens fastigheter per 31 december 2023 uppgår till 1 460 743 tkr (1 441 534). Periodens värdeförändring uppgår till -80 940 tkr (50 180).

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. Exit yield i den externa värderingen per 31 december 2023 uppgår till 6,09 procent.

Tkr	31 dec 2023	30 sep 2023	30 jun 2023	31 mar 2023	31 dec 2022
Ingående balans	1 472 420	1 468 375	1 444 871	1 441 534	1 409 600
Förvärv av fastigheter	837	0	73 791	293	21 725
Försäljning av fastigheter	0	0	0	0	-581
Pågående arbeten i befintliga fastigheter	11 850	4 046	5 352	3 981	10 378
Realiserad värdeförändring	0	0	0	0	581
Orealiserad värdeförändring	-24 364	0	-55 639	-937	-169
Verkligt värde vid periodens utgång	1 460 743	1 472 420	1 468 375	1 444 871	1 441 534

Verkligt värde förvaltningsfastigheter, tkr



Vid halvårsskiftet 2021 tillträdde Sydsvenska Hem en större fastighetsportfölj.

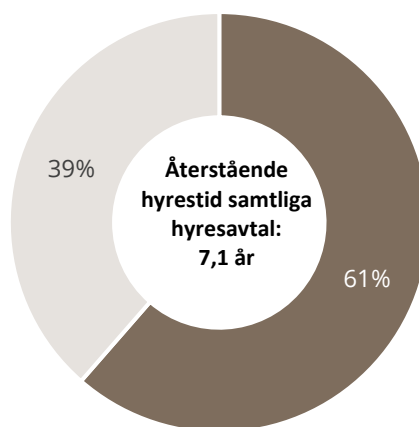
Förvaltningsfastigheter per 31 december

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
2024	4 700	5,3%
2025	5 000	5,6%
2026	6 000	6,7%
2027	19 600	21,9%
efter 2027	54 100	60,5%
Summa	89 400	100,0%

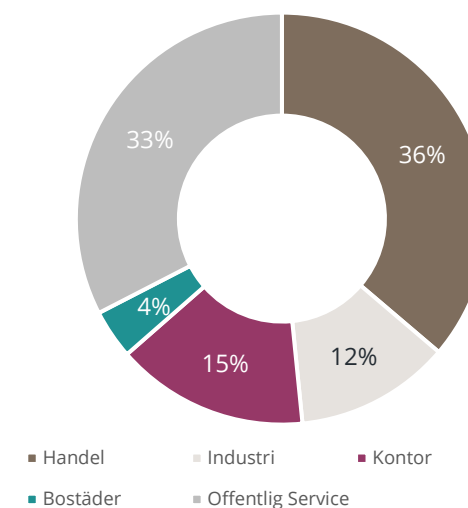
Fördelning årshyra



- Årshyra 10 största hyresgäster
Återstående hyrestid 8,7 år
- Årshyra övriga hyresgäster
Återstående hyrestid: 4,5 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, Kriminalvården NTE, Campeon Frigymnasium AB, ICA Sverige AB, Hulténs i Sverige AB, Region Skåne Regionservice och Lomma kommun.

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 669 129 tkr (677 621) vid periodens slut och fördelar sig mellan fyra nordiska banker SBAB, SEB, Nordea och Handelsbanken. 361 800 tkr löper utan amortering fram till 9 mars 2026 med en viktad fast ränta om 2,05 procent. Övriga räntebärande skulder om 307 329 tkr ska refinansieras inom 1 år och löper med rörlig ränta som för fjärde kvartalet uppgick till 5,77 procent. Bolagets snittränta uppgår till 3,76 procent. Lån med rörlig ränta amorteras 9 000 tkr per år.

Belåningsgraden uppgick vid periodens slut till 42,58 procent (39,51).

Räntederivat

Koncernen har avtal om räntederivat på 100 000 tkr (0) i med löptid om 5 år till november 2028. Den fasta räntan uppgår till 3,13%. Långfristig skuld för derivatinstrument uppgår till 3 705 (0).

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 757 512 tkr (792 681), vilket i sin helhet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Soliditeten uppgick till 50,01 procent (50,77) vid periodens slut. Koncernens likvida medel uppgick till 47 169 tkr (108 024). Bolaget har ingen checkkredit.

Kassaflöde

Kassaflödet för januari-december uppgick till -60 855 tkr (93 303). De två senaste fastighetsförvärven har finansierats av bolagets likvida medel, varför kassaflödet varit negativt för perioden.

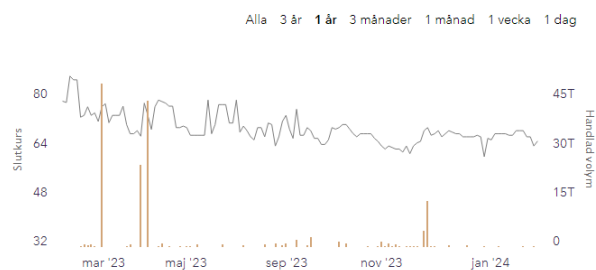
Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Tkr	31 dec 2023	31 dec 2022
Eget kapital vid periodens början	792 681	633 894
Nyemission	0	95 907
Periodens resultat	-35 169	62 879
Eget kapital vid periodens slut	757 512	792 681

Aktien

Aktiekursens utveckling, kr per aktie

KURSER FÖR SYDSVENSKA HEM AB /



Källa: Spotlight Stock market

Aktiens slutkurs per 31 december uppgick till 67,50, vilket gav ett börsvärde vid samma tidpunkt om 435 696 tkr.

Bolaget hade vid periodens utgång 500 (525) aktieägare.

Årsstämman den 23 maj 2023 beslutade en utdelning på 0 kr per aktie.

Aktieinformation

Marknadsplats: Spotlight Stock Market

Kortnamn: SYDSV

ISIN: SE0007897251

Ägare per 31 december 2023

Ägare	Antal aktier	Kapital och röster %
Olof Andersson - genom Olof Andersson Förvaltning AB	838 360	12,99%
Aktiebolag Viola Tricolor	837 756	12,98%
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	677 936	10,50%
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	1 054 099	16,33%
Totalt antal aktier	6 454 758	100,00%

Koncernens räkenskaper

Koncernens resultatrapport i sammandrag

Tkr	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Hysesintäkter	27 333	21 551	99 966	78 660
Övriga intäkter	162	2 953	1 814	3 100
Fastighetskostnader	-6 892	-9 640	-26 108	-30 218
Driftnetto	20 603	14 864	75 672	51 542
Administrationskostnader	-1 552	-2 559	-8 036	-10 500
Finansiella intäkter	418	303	1 374	515
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-40	-20	-160	-252
Finansiella kostnader	-6 475	-4 910	-24 119	-14 896
Förvaltningsresultat	12 954	7 678	44 731	26 409
Värdförändringar förvaltningsfastigheter	-24 364	412	-80 940	50 180
Värdförändringar derivat	-3 705	0	-3 705	0
Resultat före skatt	-15 115	8 090	-39 914	76 589
Aktuell skatt	-26	360	-141	-133
Uppskjuten skatt	-81	1 886	4 886	-13 577
Periodens resultat	-15 222	10 336	-35 169	62 879
Resultat per aktie, kr	-2,36	1,60	-5,45	10,63
Genomsnittligt antal aktier, tusental	6 455	6 455	6 455	5 917

Koncernens balansräkning i sammandrag

Tkr	31 dec 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 460 743	1 441 534
Maskiner och inventarier	0	40
Summa anläggningstillgångar	1 460 743	1 441 574
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kundfordringar	162	1 588
Övriga kortfristiga fordringar	598	4 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 057	5 512
Likvida medel	47 169	108 024
Summa omsättningstillgångar	53 986	119 632
SUMMA TILLGÅNGAR	1 514 729	1 561 206

Tkr	31 dec 2023	31 dec 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	757 512	792 681
Summa eget kapital	757 512	792 681
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga räntebärande skulder	361 800	361 800
Långfristig leasingkuld	1 144	307
Övriga långfristiga skulder	449	81
Derivatinstrument	3 705	0
Uppskjuten skatteskuld	50 536	55 422
Summa långfristiga skulder	417 634	417 610
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	2 845	5 928
Kortfristiga räntebärande skulder	307 329	315 821
Övriga kortfristiga skulder	3 273	5 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 136	23 524
Summa kortfristiga skulder	339 583	350 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 514 729	1 561 206

Koncernens rapport över Kassaflöde i sammandrag

Tkr	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	-15 115	8 090	-39 914	76 589
Ej kassaflödespåverkande poster:				
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	24 364	-412	80 940	-50 180
- Värdeförändringar derivat	3 705	0	3 705	0
- Övriga poster	49	0	20	698
Betald/erhållen skatt	3 219	-305	1 482	-3 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	16 222	7 373	46 233	23 976
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Förändring av övriga kortfristiga fordringar	-2 435	-2 729	2 837	711
Förändring av leverantörsskulder	-1 944	-693	-3 253	-21 518
Förändring av övriga kortfristiga skulder	3 690	6 173	47	8 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 533	10 124	45 864	11 716
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	-11 850	-10 378	-25 229	-86 807
Investering i nya fastigheter	698	-21 725	-73 386	-130 892
Försäljning av fastigheter	0	581	0	222 679
Övriga investeringar	20	0	20	-42
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 132	-31 522	-98 595	4 938
Finansieringsverksamhet				
Emission	0	0	0	95 907
Upptagna lån	0	43 350	0	207 164
Lösen av lån	0	-76 174	0	-218 674
Amortering	-2 269	-2 079	-8 492	-7 706
Förändring depositioner	276	0	368	-42
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 993	-34 903	-8 124	76 649
Periodens kassaflöde	2 408	-56 301	-60 855	93 303
Likvida medel vid periodens början	44 761	164 325	108 024	14 721
Likvida medel vid periodens slut	47 169	108 024	47 169	108 024

Koncernens härledning av nyckeltal

Tkr om inget annat anges	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Hysesintäkter	27 333	21 551	99 966	78 660
Övriga intäkter	162	2 953	1 814	3 100
Fastighetskostnader	-6 892	-9 640	-26 108	-30 218
Driftnetto	20 603	14 864	75 672	51 542
Överskottsgrad %	75,38	68,97	75,70	65,53
Eget Kapital	757 512	792 681	757 512	792 681
Balansomslutning	1 514 729	1 561 206	1 514 729	1 561 206
Soliditet %	50,01	50,77	50,01	50,77
Långfristiga räntebärande skulder	361 800	361 800	361 800	361 800
Kortfristiga räntebärande skulder	307 329	315 821	307 329	315 821
Likvida medel	-47 169	-108 024	-47 169	-108 024
Räntebärande nettoskuld	621 960	569 597	621 960	569 597
Förvaltningsfastigheter	1 460 743	1 441 534	1 460 743	1 441 534
Belåningsgrad %	42,58	39,51	42,58	39,51
Driftnetto	20 603	14 864	75 672	51 542
Administrationskostnader	-1 552	-2 559	-8 036	-10 500
Ränteintäkter	418	303	1 374	515
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-40	-20	-160	-252
Räntekostnader	-6 475	-4 910	-24 119	-14 896
Räntetäckningsgrad, ggr	3,00	2,56	2,85	2,77

Tkr om inget annat anges	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Periodens resultat	-15 222	10 336	-35 169	62 879
Beräknad årstakt	-60 888	41 344	-35 169	62 879
Genomsnittligt eget kapital	765 123	787 513	777 029	707 020
Avkastning på eget kapital %	-7,96	5,25	-4,53	8,89
Eget Kapital	757 512	792 681	757 512	792 681
Återläggning uppskjuten skatteskuld	50 536	55 422	50 536	55 422
Återläggning skuld derivatinstrument	3 705	0	3 705	0
Antal utestående aktier vid periodens slut	6 455	6 455	6 455	6 455
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	125,76	131,39	125,76	131,39
Periodens förvaltningsresultat	12 954	7 678	44 731	26 409
Genomsnittligt antal utestående aktier	6 455	6 455	6 455	5 917
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,01	1,19	6,93	4,46
Periodens resultat	-15 222	10 336	-35 169	62 879
Genomsnittligt antal utestående aktier	6 455	6 455	6 455	5 917
Resultat per aktie, kr	-2,36	1,60	-5,45	10,63
Eget Kapital	757 512	792 681	757 512	792 681
Återläggning uppskjuten skatteskuld	50 536	55 422	50 536	55 422
Återläggning skuld derivatinstrument	3 705	0	3 705	0
Långsiktigt substansvärde, tkr	811 753	848 103	811 753	848 103

Moderbolagets räkenskaper

Moderbolagets resultatrapport i sammandrag

Tkr	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	2 113	1 608	7 908	7 602
Övriga rörelseintäkter	-130	0	5	0
Summa rörelseintäkter	1 983	1 608	7 913	7 602
Rörelsens kostnader				
Administrationskostnader	-2 662	-3 094	-10 683	-13 293
Summa rörelsekostnader	-2 662	-3 094	-10 683	-13 293
Rörelseresultat	-679	-1 486	-2 770	-5 691
Finansiella poster				
Resultat vid försäljning av andelar i dotterföretag	0	580	0	14 728
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3 247	1 359	8 977	1 573
Räntekostnader och liknande resultatposter	-828	0	-1 991	-2
Värdeförändring derivat	-3 705	0	-3 705	0
Summa finansiella poster	-1 286	1 939	3 281	16 299
Resultat efter finansiella poster	-1 965	453	511	10 608
Bokslutsdispositioner				
Erhållna Koncernbidrag	21 072	8 123	21 072	8 123
Lämnade Koncernbidrag	-6 592	-12 930	-6 592	-12 930
Resultat före skatt	12 515	-4 354	14 991	5 801
Skatt på periodens resultat	-251	2 245	-1 477	3 111
Periodens resultat	12 264	-2 109	13 514	8 912

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tkr	31 dec 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	0	40
Andelar i dotterbolag	537 016	502 125
Fordringar hos koncernföretag	184 609	95 636
Uppskjuten skattefordran	3 100	4 577
Summa anläggningstillgångar	724 725	602 378
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	16 763	8 123
Övriga kortfristiga fordringar	6	969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 307	1 504
Likvida medel	38 403	101 174
Summa omsättningstillgångar	56 479	111 770
SUMMA TILLGÅNGAR	781 204	714 148

Tkr	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	6 455	6 455	6 455
Fritt eget kapital	654 307	640 793	640 793
Summa eget kapital	660 762	647 248	647 248
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till koncernföretag	107 701	47 165	47 165
Derivatinstrument	3 705	0	0
Summa långfristiga skulder	111 406	47 165	47 165
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	463	1 429	1 429
Skulder till koncernföretag	6 414	14 430	14 430
Övriga kortfristiga skulder	628	2 271	2 271
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	1 531	1 605	1 605
Summa kortfristiga skulder	9 036	19 735	19 735
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	781 204	714 148	714 148

Övriga upplysningar

Redovisningsprinciper

Sydsvenska Hem AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna bokslutskommuniké 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 938 tkr (871) och sålts för 181 tkr (167) till helägt dotterbolag till Briban Invest AB (aktieägare med innehav över 10 procent).
- Koncernen har hyrt co-working yta av Eurocorp AB för 437 tkr (426) (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 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. 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 Svedala 100:359, industri.



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 Malmö Cronholm 1, kontor- och verksamhetslokaler.



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.

Bokslutskommunikén för Sydsvenska Hem AB (publ) godkändes av styrelsen den 27 februari 2023.

Malmö den 27 februari 2024
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

2024-05-22 DelårsrapportQ1
2024-05-22 Årsstämma

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 28 februari 2024.