

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 – 2022-12-31

Sydsvenska Hem AB (publ)
559038–4177

Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	8
Koncernens balansräkning	9
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	10
Koncernens rapport över kassaflöden	11
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	12
Moderbolagets balansräkning	13
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	14
Moderbolagets rapport över kassaflöden	15
Noter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sydsvenska Hem AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

VD har ordet

Majoritet kommersiella fastigheter, uteslutande bankfinansiering och välfylld kassa

2022 kan minst sagt beskrivas som oroligt och turbulent. Efter två års pandemi med kraftfulla stimulanser från centralbanker gick vi in i ett år som kom att präglas av krig, stigande energipriser och besvärande hög inflation. Ett allt brantare räntepåslag från centralbankerna blev botemedlet. Ökade finansieringskostnader och energikostnader påverkar dock fastighetsbolagen olika hårt beroende på sammansättning och utformningen av deras hyreskontrakt. Sydsvenska Hem har en fastighetsportfölj som är väl rustad för det marknadsklimat som för närvarande präglar marknaden.

Majoriteten kommersiella fastigheter

Sydsvenska hem har övervägande kommersiella fastigheter, där majoriteten av våra hyreskontrakt räknas upp genom indexuppräknings av hyresintäkterna. Detta tillkommande kassaflöde kompenserar för ökade avkastningskrav i marknaden. Till skillnad från bostadsfastigheter ligger driftkostnader för kommersiella fastigheter dessutom i allmänhet på hyresgästen, vilket innebär att ökade energikostnader får en mindre effekt på Sydsvenska Hems driftnetto.

Uteslutande bankfinansiering

Sydsvenska Hem har uteslutande bankfinansiering, varav drygt hälften till fast ränta i ytterligare tre år. Tillsammans med Sydsvenska Hems förhållandevis låga belåningsgrad om cirka 40 procent innebär detta att räntehöjningar får en begränsad effekt för bolaget finansieringskostnad. Som välfinansierat bolag står vi dessutom redo för de förvärvsmöjligheter som sannolikt dyker upp som en konsekvens av de nya marknadsförutsättningar som råder.

Resultat

Hyresintäkterna för året uppgår till ca 79 mkr. Detta motsvarar en ökning med 26 procent jämfört med föregående år. Ett flertal större utvecklingsprojekt har slutförts och gått in i förvaltningen, vilket påverkar kassaflödet positivt framöver. Vårt förvaltningsresultat ökar för året med 70 procent och uppgår till totalt 26,4 mkr. Årets resultat landar på 62,9 mkr.

Sydsvenska Hem har ett tydligt fokus på att bygga värde. Genom fastighetsförvaltning, utveckling och långsiktighet ska Sydsvenska Hem verka för att ständigt skapa nya affärer och stabila kassaflöden. Med en välfylld kassa och med en låg belåningsgrad analyserar vi löpande möjligheter på marknaden. Tillsammans med engagerade och kompetenta medarbetare ser vi fram emot ett spännande år med nya hyresgäster, kommande utvecklingsprojekt och potentiella förvärv.

Information om verksamheten

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 cirka 74 910 kvm i uthyrningsbar yta. Vi har fastigheter i alla segment, huvudsakligen belägna i Skåne.

Sydsvenska Hem har mot bakgrund av indirekt förvärv av 20 fastigheter från Eurocorp m fl hösten 2021 fastställt nya finansiella mål, en ny utdelningspolicy och uppdaterat bolagets affärsidé och strategi, vilka återges nedan.

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.

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.

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i dess fastighetsägande dotterbolag och utföra fastighetsförvaltning och ekonomiska tjänster åt dotterbolagen.

Finansiering

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 677 621 tkr (696 836) vid årets 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 315 821 tkr ska refinansieras inom 1 år och löper med rörlig ränta som ökat under året och för fjärde kvartalet uppgick till 3,86 procent. På dessa lån med rörlig ränta amorteras 7 600 tkr per år.

Belåningsgraden uppgår vid årets utgång till 39,51 procent (48,12) och Sydsvenska Hem hade vid årets slut inga räntederivat.

Anställda

Sydsvenska Hem AB har under året haft 6 anställda i genomsnitt (2), varav 4 (2) på administration samt 0,6 inhyrda tjänster inom ekonomisk förvaltning. Koncernen förvaltades till och med den 30 september 2021 av Pareto Business Management AB. Föregående år belastas av en sk exit fee om 5 700 tkr som uppstod vid uppsägning av managementavtal till Pareto Business management.

Ägarförhållanden

Aktierna i Sydsvenska Hem AB (publ) är noterade på Spotlight Stock Market sedan 6 april 2016. Bolaget hade 525 (616) registrerade aktieägare per den 31 december 2022. Antal utestående aktier per den 31 december 2022 uppgår till 6 454 758 (5 378 965) stycken. Under året har en emission genomförts, varför det genomsnittliga antalet aktier totalt uppgår till 5 916 862 (3 889 483) stycken.

De största aktieägarna registrerade hos Euroclear per den 31 december 2022 var

Ägare	Antal aktier	Kapital och röster %
Olof Andersson - genom Olof Andersson Förvaltning AB	838 360	12,99%
Jan Barchan - genom Briban Invest AB	786 418	12,18%
Aktiebolag Viola Tricolor	745 377	11,55%
Mats Cederholm - genom Cedelma AB	731 042	11,33%
Johan Olofsson - privat och genom bolag	666 822	10,33%
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	1 157 592	17,93%
Totalt antal aktier	6 454 758	100,00%

För närståendetransaktioner hänvisar vi till not 28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Sydsvenska Hem ingick under första kvartalet avtal om försäljning av bostadsfastigheten Ridskolan 3 i Helsingborg. Fastigheten såldes via en aktiebolagstransaktion och köparen tillträdde fastigheten i början av andra kvartalet. Köpeskillingen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 230 mkr vilket motsvarar en nivå över befintlig värdering. Denna försäljning har förbättrat vår likviditet och rustat bolaget för framtida förvärv.
- Delar av försäljningslikviden från försäljningen av Ridskolan 3 Helsingborg har under andra kvartalet återinvesterats i den centralt belägna skolfastigheten Minerva 14 i Helsingborg. Fastigheten har en uthyrningsbar yta på 3 150 kvm. De största hyresgästerna är Campeon gymnasieskola i Helsingborg och Thoren Innovation School. Fastigheten förvärvades genom en aktiebolagstransaktion. Köpeskillingen har baserats på ett underliggande fastighetsvärde om 109 mkr.
- På bolagets årsstämma omvaldes styrelsen och bolagets säte ändrades från Stockholm till Malmö stad. Därutöver beslutades om att aktiekapitalet lägst ska uppgå till 5 mkr och högst till 20 mkr.
- I företrädesemissionen, som avslutades den 24 juni 2022, tecknades totalt 1 075 793 aktier. Samtliga aktier i företrädesemissionen registrerades den 11 juli vid Bolagsverket. Nettolikviden om 96 mkr tillfördes bolaget i mitten av juli. I dag finns det således totalt 6 454 758 aktier och lika många röster i Sydsvenska Hem. Aktiekapitalet uppgår efter ökningen till 6 454 758 kr.
- Två nybyggnadsprojekt har slutförts under året och hyresgästerna har tillträtt respektive fastighet, däribland stora Coop i Svedala som genomförts med god projektvinst.
- Som del i den löpande verksamheten har fastigheten Svedala 100:359 om 1 910 kvm förvärvats och tillträtts.
- Bolaget redovisar för året ökade intäkter, driftnetto och förvaltningsresultat jämfört med föregående år. Förvaltningsresultat blev 26 409 tkr.

Förväntad framtida utveckling

Marknadsläget 2022 har varit turbulent och föränderligt, vilket påverkat fastighetsbranschen med ökande priser för framför allt energi samt stigande räntor. Sydsvenska Hem AB är en koncern där de ingående bolagen påverkats i olika utsträckning av dessa faktorer. Styrelsen ser risk för fortsatt turbulens och följer aktivt utvecklingen och vidtar löpande åtgärder för att begränsa effekterna.

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. Inför 2023 bedömer vi att det ska bli ökade kassaflöden från de nybyggnadsprojekt som avslutats där hyresgästerna tillträtt och från nya kontrakt i fastigheten Malmö Cronholm 1. Med en välfyllt kassa och med en låg belåningsgrad analyserar vi löpande möjligheter på marknaden.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inget att rapportera.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Det råder en osäker ekonomisk utveckling i marknaden och omvärlden som följd av kriget i Ukraina och vi har redan sett effekter i form av prisuppgång, svårighet att få tag i material och ränteuppgång. Allt detta framstår dock som mindre viktigt i förhållande till allt lidande som det ukrainska folket utsätts för. 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. Noteras bör dock att huvudparten av Sydsvenska hems hyresintäkter är kopplade till konsumentprisindex och därmed i det närmaste fullt inflationsssäkrade.

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.

Fastigheterna

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Samtliga fastigheter värderas en gång årligen per årsskiftet av en extern fastighetsvärderare. Per halvårsskiftet görs externa värderingar för 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.

Värdeförändring fastigheter uppgår till 50 180 tkr (77 889). Av detta är 10 860 tkr realiserad värdeförändring som uppstod vid försäljning av Ridskolan 3 Helsingborg och 21 539 tkr är projektvinster som uppstått under året på de genomförda nybyggnadsprojekten. Resterande 17 781 tkr avser övriga värdeförändringar och är en effekt av att yielderna ökat, vilket till stor del har kompenseras av ökat driftnetto i våra kommersiella avtal samt positiva värdeförändringar på under året anskaffade fastigheter. Samtliga fastigheter har värderats till marknadsvärde vid årets utgång. Till stöd för bolagets värdering har externt värderingsinstitut anlåtts.

Beräknat marknadsvärde uppgår vid utgången av året till 1 441 534 tkr (1 417 630).

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria medel (kr)

Överkursfond	620 336 004
Balanserade vinstmedel	11 545 288
Årets resultat	8 911 265
	<hr/>
	640 792 557

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	640 792 557
	<hr/>
	640 792 557

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där ej annat anges.

Flerårsöversikt Koncern

Sydsvenska Hem AB presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. Sydsvenska Hem AB, anser att dessa mål ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa mått på sidan 36.

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018/2019
Fastighetsrelaterade					
Hysesintäkter, tkr	78 660	62 651	45 168	22 491	45 158
Driftnetto, tkr	51 542	40 953	32 519	17 185	33 802
Förvaltningsresultat, tkr	26 409	15 542	18 731	10 187	15 542
Årets resultat, tkr	62 879	70 452	6 067	10 156	26 246
Överskottsgrad, %	65,53	65,37	72,00	76,41	74,85
Förvaltningsfastigheter, tkr	1 441 534	1 417 630	781 533	778 633	758 800
Finansiella					
Soliditet, %	50,77	43,90	30,47	31,60	32,16
Belåningsgrad, %	39,51	48,12	66,64	68,41	70,76
Räntetäckningsgrad, ggr	2,79	2,39	2,66	2,84	2,82
Långsiktigt substansvärde, tkr	848 103	677 522	264 537	276 366	273 794
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per aktie, kr	4,46	4,00	7,34	4,13	8,15
Antal aktier vid periodens utgång, st	6 454 758	5 378 965	2 400 000	2 400 000	2 400 000
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	131,39	125,96	110,22	115,15	114,08
Resultat per aktie, kr	10,63	18,11	2,53	4,23	10,94
Avkastning på eget kapital, %	8,89	17,97	2,49	7,90	10,56

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

Härledning av nyckeltal

Tkr om inget annat anges	2022	2021	2020	2019	2018/2019
Hysesintäkter	78 660	62 651	45 168	22 491	45 158
Övriga intäkter	3 100	504	0	0	0
Fastighetskostnader	-30 218	-22 202	-12 649	-5 306	-11 356
Driftnetto	51 542	40 953	32 519	17 185	33 802
Överskottsgrad %	65,53	65,37	72,00	76,41	74,85
Eget kapital	792 681	633 894	244 221	256 394	255 358
Balansomslutning	1 561 206	1 443 925	801 421	811 357	794 054
Soliditet %	50,77	43,90	30,47	31,60	32,16
Långfristiga räntebärande skulder	361 800	507 694	0	504 115	504 029
Kortfristiga räntebärande skulder	315 821	189 142	504 268	0	0
Likvida medel	-108 024	-14 721	16 511	28 525	32 909
Räntebärande nettoskuld	569 597	682 115	520 779	532 640	536 938
Förvaltningsfastigheter	1 441 534	1 417 630	781 533	778 633	758 800
Belåningsgrad %	39,51	48,12	66,64	68,41	70,76
Driftnetto	51 542	40 953	32 519	17 185	33 802
Administrationskostnader	-10 500	-12 983	-3 494	-1 628	-3 538
Ränteintäkter	515	96	33	4	34
Räntekostnader	-14 896	-11 724	-10 909	-5 481	-10 731
Räntetäckningsgrad, ggr	2,79	2,39	2,66	2,84	2,82
Periodens resultat	62 879	70 452	6 067	10 156	26 246
Beräknad årstakt	62 879	70 452	6 067	20 312	26 246
Genomsnittligt eget kapital	707 020	392 043	244 011	257 179	248 554
Avkastning på eget kapital %	8,89	17,97	2,49	7,90	10,56
Eget kapital	792 681	633 894	244 221	256 394	255 358
Återläggning uppskjuten skatteskuld	55 422	43 628	20 316	19 972	18 436
Antal utestående aktier vid periodens slut	6 455	5 379	2 400	2 400	2 400
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	131,39	125,96	110,22	115,15	114,08
Periodens förvaltningsresultat	26 409	15 542	17 624	9 905	19 567
Genomsnittligt antal utestående aktier	5 917	3 889	2 400	2 400	2 400
Förvaltningsresultat per aktie, kr	4,46	4,00	7,34	4,13	8,15
Periodens resultat	62 879	70 452	6 067	10 156	26 246
Genomsnittligt antal utestående aktier	5 917	3 889	2 400	2 400	2 400
Resultat per aktie, kr	10,63	18,11	2,53	4,23	10,94
Eget kapital	792 681	633 894	244 221	256 394	255 358
Återläggning av uppskjuten skatteskuld	55 422	43 628	20 316	19 972	18 436
Långsiktigt substansvärde, tkr	848 103	677 522	264 537	276 366	273 794

Koncernens räkenskaper

Resultaträkning, koncernen

Tkr	Not	2022	2021
Hysesintäkter	5	78 660	62 651
Övriga intäkter	6	3 100	504
Fastighetskostnader	7	-30 218	-22 202
Driftnetto		51 542	40 953
Administrationskostnader	8,10	-10 500	-12 983
Finansiella intäkter		515	96
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)		-252	-800
Finansiella kostnader	11	-14 896	-11 724
Förvaltningsresultat		26 409	15 542
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	13	10 860	0
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	13	39 320	77 889
Resultat före skatt		76 589	93 431
Aktuell skatt	12	-133	-217
Uppskjuten skatt	12	-13 577	-22 762
Årets resultat		62 879	70 452
Resultat per aktie, kr			
Resultat per aktie före utspädning, kr	18	10,63	18,11
Resultat per aktie efter utspädning, kr	18	10,63	18,11
Rapport över totalresultat, koncernen, tkr		2022	2021
Årets resultat		62 879	70 452
Övrigt totalresultat		0	0
Summa totalresultat		62 879	70 452

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

Balansräkning, koncernen

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13	1 441 534	1 417 630
Maskiner och inventarier	14	40	0
Summa anläggningstillgångar		1 441 574	1 417 630
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	4	1 588	340
Övriga kortfristiga fordringar	4,15	4 508	9 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	5 512	2 208
Likvida medel	4,17	108 024	14 721
Summa omsättningstillgångar		119 632	26 295
SUMMA TILLGÅNGAR		1 561 206	1 443 925
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Aktiekapital	18	6 455	5 379
Övrigt tillskjutet kapital		633 573	538 743
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		152 653	89 773
Summa eget kapital		792 681	633 894
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	4,19	361 800	507 694
Långfristig leasingskuld	4,20	307	17 340
Övriga långfristiga skulder	4	81	2 052
Uppskjuten skatteskuld	12,21	55 422	43 628
Summa långfristiga skulder		417 610	570 714
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	4	5 928	27 447
Kortfristiga räntebärande skulder	4,19	315 821	189 142
Övriga kortfristiga skulder	4,22	5 642	5 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	23 524	16 840
Summa kortfristiga skulder		350 915	239 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 561 206	1 443 925

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	2 400	213 380	28 441	244 221
Totalresultat				
Årets resultat	0	0	70 452	70 452
Summa totalresultat 2021-12-31	0	0	70 452	70 452
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	2 979	325 363	0	328 342
Utdelning	0	0	-9 120	-9 120
Summa transaktioner med aktieägare	2 979	325 363	-9 120	319 222
Utgående eget kapital 2021-12-31	5 379	538 743	89 773	633 894
Ingående eget kapital 2022-01-01	5 379	538 743	89 773	633 894
Totalresultat				
Årets resultat	0	0	62 879	62 879
Summa totalresultat 2022-12-31	0	0	62 879	62 879
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission ¹	1 076	94 831	0	95 907
Summa transaktioner med aktieägare	1 076	94 831	0	95 907
Utgående eget kapital 2022-12-31¹	6 455	633 574	152 652	792 681

¹Transaktionskostnader i samband med genomförd nyemission 2022 uppgick till 915 tkr.

Rapport över kassaflöden, koncernen

Tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		76 589	93 431
Ej kassaflödespåverkande poster			
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter		-50 180	-77 889
Övriga poster		698	686
Finansiella poster		0	32
Betald skatt		-3 131	440
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		23 976	16 700
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		711	-8 197
Förändring av leverantörsskulder		-21 518	26 295
Förändring av övriga kortfristiga skulder		8 547	3 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten		11 716	38 699
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter		-86 807	-40 140
Investering i nya fastigheter		-130 892	0
Försäljning av fastigheter		222 679	0
Övriga investeringar		-42	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		4 938	-40 140
Finansieringsverksamheten			
	4		
Emission		95 907	11 781
Upptagna lån		207 164	0
Lösen avlån		-218 674	0
Amortering		-7 706	-3 010
Förändring depositioner		-42	0
Utdelning		0	-9 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		76 649	-349
Årets kassaflöde		93 303	-1 790
Likvida medel vid räkenskapsårets början		14 721	16 511
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	17	108 024	14 721

Moderbolagets räkenskaper

Resultaträkning, moderbolaget

Tkr	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	28	7 602	4 854
Övriga rörelseintäkter	6	0	106
Summa rörelseintäkter		7 602	4 960
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	8,10	-13 293	-13 023
Summa rörelsekostnader		-13 293	-13 023
Rörelseresultat		-5 691	-8 063
Resultat från finansiella poster			
Resultat vid försäljning av andelar i dotterföretag		14 728	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 573	90
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2	-35
Summa finansiella poster		16 299	55
Resultat efter finansiella poster		10 608	-8 008
Bokslutsdispositioner			
Erhållna Koncernbidrag	9	8 123	0
Lämnade Koncernbidrag	9	-12 930	-3 830
Resultat före skatt		5 801	-11 838
Skatt på årets resultat	12	3 111	1 466
Årets resultat		8 912	-10 372
Rapport över totalresultat, moderbolaget, tkr		2022	2021
Årets resultat		8 912	-10 372
Övrigt totalresultat		0	0
Summa totalresultat		8 912	-10 372

Balansräkning, moderbolaget

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	14	40	0
Andelar i dotterbolag	24	502 125	557 719
Fordringar hos koncernföretag	25	95 636	0
Uppskjuten skattefordran	21	4 577	1 466
Summa anläggningstillgångar		602 378	559 185
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		8 123	4 927
Övriga kortfristiga fordringar	4,15	969	55
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 504	269
Likvida medel	4,17	101 174	121
Summa omsättningstillgångar		111 770	5 372
SUMMA TILLGÅNGAR		714 148	564 557
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		6 455	5 379
Summa bundet eget kapital		6 455	5 379
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		620 336	525 505
Balanserad vinst eller förlust		11 545	21 917
Årets resultat		8 912	-10 372
Summa fritt eget kapital		640 793	537 050
Summa eget kapital		647 248	542 429
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	4	0	1 911
Långfristiga skulder koncernföretag	26	47 165	0
Summa långfristiga skulder		47 165	1 911
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	4	1 429	1 495
Skulder till koncernföretag	26	14 430	13 602
Övriga kortfristiga skulder	4,22	2 271	4 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 605	1 012
Summa kortfristiga skulder		19 735	20 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		714 148	564 557

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	2 400	200 143	31 037	233 580
Årets resultat	0	0	-10 372	-10 372
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	2 979	325 362	0	328 341
Utdelning	0	0	-9 120	-9 120
Utgående eget kapital 2021-12-31	5 379	525 505	11 545	542 429
Ingående eget kapital 2022-01-01	5 379	525 505	11 545	542 429
Årets resultat	0	0	8 912	8 912
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission ¹	1 076	94 831	0	95 907
Utgående eget kapital 2022-12-31	6 455	620 336	20 457	647 248

¹ Transaktionskostnader i samband med genomförd nyemission 2022 uppgick till 915 tkr.

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Tkr	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Resultat efter skatt	8 912	-10 372
Ej kassaflödespåverkande poster		
Resultat vid försäljning av andelar i dotterföretag	-14 728	0
Koncernbidrag	5 801	3 830
Betald skatt	-3 111	-1 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	-3 126	-8 008
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av övriga kortfristiga fordringar	-5 345	-2 733
Förändring av leverantörsskulder	-66	1 336
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-416	12 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 953	2 605
Investeringsverksamheten		
Förändring av fordringar koncernbolag	-95 636	0
Anskaffning av inventarier	-40	0
Anskaffning av dotterbolag	-2 839	-1 097
Avyttring av dotterbolag	75 161	0
Lämnade aktieägartillskott	-2 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25 354	-1 097
Finansieringsverksamheten	4	
Nyemission	95 907	0
Utdelning	0	-9 120
Amortering	-1 911	0
Förändring skuld till koncernbolag	41 364	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	135 360	-9 120
Årets kassaflöde	101 053	-7 612
Kassa och bank vid räkenskapsårets början	121	7 733
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	17 101 174	121

Noter

Not 1 Allmän information om bolaget

Sydsvenska Hem AB (publ), med organisationsnummer 559038–4177, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Stenhuggaregatan 4, 211 41 Malmö. Bolagets och dotterbolagens ("koncernen") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av VD och styrelsen den 24 mars 2023 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 23 maj 2023.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Sydsvenska Hem AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2022 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Koncernen tillämpar fortlevnadsprincipen genom att redovisa tillgångar och skulder till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2022

Koncernen och moderföretaget tillämpar i denna årsredovisning för första gången de nya och ändrade standarder och tolkningsuttalanden som ska tillämpas för räkenskapsår som inleds 2022 eller senare. Inga nya eller ändrade standarder, och tolkningar av befintliga standarder, som ska tillämpas för räkenskapsår som börjar senare än 1 januari 2022 bedöms komma att påverka koncernens eller moderbolagets finansiella rapportering.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Sydsvenska Hem AB (publ) och de bolag som moderbolaget har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet,
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet, och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagets finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

För varje förvärv görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. En individuell bedömning görs av varje enskild transaktion. För samtliga årets förvärv har bedömningen inneburit att transaktionerna klassificerats som ett tillgångsförvärv.

Segmentrapportering

Koncernen redovisar ett segment vilket är att äga och förvalta fastigheter. Fastigheterna följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Koncernen rapporterar därmed endast ett rörelsesegment.

Valuta

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

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Koncernen tillämpar IFRS 15, intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att en uppdelning av intäkter sker mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar alla annan tilläggsdebitering/vidaredebitering såsom exempelvis el och vatten. Bedömningen har gjorts att andelen serviceintäkter utgör en icke väsentlig del och därför görs ingen separering av intäkterna för service för redovisning enligt IFRS 15.

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

Leasingavtal

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

Koncernen utgör leasetagare avseende ett tomträttsavtal vilket redovisas enligt IFRS 16. Tomträttsavtalet redovisas i form av en nyttjanderättstillgång samt en leasingskuld till motsvarande värde. Tomträtter bedöms som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde. Ingen avskrivning sker därmed av tomträtterna utan värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. En långfristig leasingskuld redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden på en egen rad i anslutning till finansiella kostnader.

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

Kostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilka de hänförs sig.

Låneutgifter

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

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag och en utnyttjade ränteavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning/balansräkning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När de fastighetsägande bolagen inom koncernen förvärvades klassificerades det som ett tillgångsförvärv varvid endast uppskjuten skatt, hänförlig till efter förvärvet redovisas.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till

anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga förvaltningsfastigheter.

För samtliga tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härlädda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden, som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktens kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect". För Sydsvenska Hem AB (publ) redovisas övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

Om den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other".

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via

resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Nedskrivning

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Sydsvenska Hems kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar med en maximal löptid om tre månader som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar.

Kundfordringar

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

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Skulder till kreditinstitut

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Leasingavtal

Reglerna om redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderätter och leasingskulder inte inkluderas i moderbolagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs dock i enlighet med IFRS 16, d.v.s. att ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person utan finansiella instrument redovisas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet. Samtliga finansiella instrument värderas enligt lägsta värdets princip.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningsbehov, i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade utgifter för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från eller lämnar till ett dotterbolag redovisas enligt alternativregeln som en bokslutsdisposition i resultaträkningen och som skuld eller fordran på dotterbolaget i balansräkningen. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Värdering av fastigheterna

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för

osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 13.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- ränte- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. De flesta fastigheterna är fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 2022-12-31 till 677 621 tkr (696 836) vid årets 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 315 821 tkr ska refinansieras inom 1 år och löper med rörlig ränta som för fjärde kvartalet uppgick till 3,86 procent. På dessa lån med rörlig ränta amorteras 7 600 tkr per år.

Belåningsgraden uppgår vid årets utgång till 39,51 procent (48,12) och Sydsvenska Hem hade vid årets slut inga räntederivat.

Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. I och med att koncernen till övervägande del har bundna räntor under lånens löptid är ränteeponeringen begränsad till de lån med rörlig ränta.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav för vissa dotterbolag att koncernens belåningsgrad "Loan to Value" inte får vara högre än 75 % för dotterbolagen och 70 % för moderbolaget. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren vid varje referensperiod. Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligt tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan. Löptidsfördelning av kontraktssliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan efter de lånevillkor som fanns per 2022-12-31.

Koncernen	Inom	Inom	Inom	Över	Koncernen	Inom	Inom	Inom	Över
2022-12-31	3 mån	4-12 mån	1-5 år	5 år	2021-12-31	3 mån	4-12 mån	1-5 år	5 år
Upplåning	0	315 821	361 800	0	Upplåning	0	189 142	507 694	0
Leasingskulder	0	0	0	307	Leasingskulder	0	0	307	17 033
Långfr.skulder	0	0	0	0	Långfr.skulder	0	0	1 911	0
Räntor	4 698	10 497	16 255	0	Räntor	3 444	11 096	41 151	0
Lev skulder	5 928	0	0	0	Lev skulder	27 447	0	0	0
Övr kortfr skulder	3 731	1 911	0	0	Övr kortfr skulder	2 066	3 822	0	0
Summa	14 357	328 229	378 055	307	Summa	32 957	204 060	551 063	17 033

Moderbolag	Inom	Inom	Inom	Över	Moderbolag	Inom	Inom	Inom	Över
2022-12-31	3 mån	4–12 mån	1–5 år	5 år	2021-12-31	3 mån	4–12 mån	1–5 år	5 år
Lev skulder	1 429	0	0	0	Lev skulder	1 495	0	0	0
Långfr.skulder	0	0	0	0	Långfr.skulder	0	0	1 911	0
Övr kortfr skulder	360	1 911	0	0	Övr kortfr skulder	286	3 822	0	0
Summa	1 789	1 911	0	0	Summa	1 781	3 822	1 911	0

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Avstämning av skulder som härrör från finansierings-verksamheten

Tkr	Kassaflöde från			Koncern	Tkr	Kassaflöde från			Koncern
	Koncern	finansierings-	Ej kassaflödes-			Koncern	finansierings-	Ej kassaflödes-	
	IB 2022-01-01	verksamheten	påverkande	UB 2022-12-31		IB 2021-01-01	verksamheten	påverkande	UB 2021-12-31
Upplåning	696 836	-19 215	0	677 621	Upplåning	504 268	-1 067	193 635	696 836
Leasingskuld	17 340	0	-17 033	307	Leasingskuld	17 033	0	307	17 340
Summa	714 176	-19 215	-17 033	677 928	Summa	521 301	-1 067	193 942	714 176

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheterna är för närvarande i allt väsentligt fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalslängd. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2021-12-31
Hyresfordringar	1 588	0	340	0
Övriga fordringar	4 508	969	9 026	55
Likvida medel	108 024	101 174	14 721	121
Maximal exponering för kreditrisk	114 120	102 143	24 087	176

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

Finansiella tillgångar 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde	Finansiella tillgångar 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Hysesfordringar	1 588	1 588	Hysesfordringar	340	340
Övriga fordringar	4 508	4 508	Övriga fordringar	9 026	9 026
Likvida medel	108 024	108 024	Likvida medel	14 721	14 721
Summa	114 120	114 120	Summa	24 087	24 087

Finansiella skulder 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde	Finansiella skulder 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	361 800	361 800	Långfristiga skulder till kreditinstitut	507 694	507 694
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	315 821	315 821	Kortfristiga skulder till kreditinstitut	189 142	189 142
Övriga långfristiga skulder	81	81	Övriga långfristiga skulder	2 052	2 052
Leverantörsskulder	5 928	5 928	Leverantörsskulder	27 447	27 447
Övriga kortfr. skulder	5 642	5 642	Övriga kortfr. skulder	5 888	5 888
Summa	689 272	689 272	Summa	732 223	732 223

Värdering till verkligt värde

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

Nyttjanderätts-tillgång och leasingskulder kopplat till tomrättsavtal redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 16, se beskrivning avsnitt Redovisningsprinciper ovan. Koncernens förvaltningsfastigheter värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisnings-principer och not 11.

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. Koncernens långsiktiga mål framgår av förvaltningsberättelsen.

Koncernen		
Räntetäckningsgrad	2022-12-31	2021-12-31
Driftnetto	51 542	40 953
Administrationskostnader	-10 500	-12 983
Ränteintäkter	515	96
Räntekostnader	-14 896	-11 724
Räntetäckningsgrad, ggr	2,79	2,39

Koncernen		
Belåningsgrad	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	361 800	507 694
Kortfristiga räntebärande skulder	315 821	189 142
Likvida medel	-108 024	-14 721
Räntebärande nettoskuld	569 597	682 115
Förvaltningsfastigheter	1 441 534	1 417 630
Belåningsgrad %	39,51	48,12

Soliditet	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital	792 681	633 894
Balansomslutning	1 561 206	1 443 925
Soliditet, %	50,77	43,90

Not 5 Hyresintäkter

Tkr	Koncernen	
	2022	2021
Hyresintäkter exkl. tillägg	69 097	57 890
Fastighetsskatt	2 237	1 307
Hyrestillägg och rabatter	7 326	3 454
Summa	78 660	62 651

2022-12-31		
Förfallostruktur hyresavtal, årshyra Tkr		Andel av årshyran
År	Tkr/år	
2023	8 400	9,5%
2024	9 200	10,4%
2025	4 700	5,3%
2026	6 900	7,8%
efter 2027-01-01	59 200	67,0%
Summa	88 400	100,0%

2021-12-31		
Förfallostruktur hyresavtal, årshyra Tkr		Andel av årshyran
År	Tkr/år	
2022	21 500	24,3%
2023	11 800	13,3%
2024	6 600	7,5%
2025	2 800	3,2%
efter 2026-01-01	44 300	50,1%
Summa	87 000	100,0%

Tabellen ovan visar årshyra, dvs kallhyra inklusive indextillägg, för kontrakt tecknade vid årets utgång. Fastigheten hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. För hyresavtalen som förfaller inom 1 år avser 3 384 tkr (16 727 tkr) bostadsavtal, i ett fullt uthyr scenario, utan avtalat förfalldatum. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

Not 6 Övriga intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Vidarefakturerade kostnader	2 911	0	0	0
Försäkringsersättning	0	385	0	0
Övrigt	189	119	0	106
Summa	3 100	504	0	106

Not 7 Fastighetskostnader

Tkr	Koncernen	
	2022	2021
Fastighetsskötsel och serviceavtal	4 403	3 923
Taxebundna kostnader	12 967	8 273
Försäkringskostnader	833	555
Fastighetsskatt	3 296	1 916
Löpande underhåll	8 719	7 535
Summa	30 218	22 202

Not 8 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Administrationskostnader	10 500	12 983	13 293	13 023
Summa	10 500	12 983	13 293	13 023

Under året har bolaget haft en jämförelsestörande kostnad på 0 tkr (5 700) i samband med uppsägning av avtalet med Pareto Business Management AB.

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
<i>Ernst & Young AB</i>				
Revisionsuppdrag	1 390	334	1 390	334
Summa	1 390	334	1 390	334

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 9 Koncernbidrag

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	0	0	8 123	0
Lämnade koncernbidrag	0	0	-12 930	-3 830
Summa	0	0	-4 807	-3 830

Not 10 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medeltalet anställda	Koncernen		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Män	4	1	4	1
Kvinnor	2	1	2	1
Summa	6	2	6	2

Tkr Löner och andra ersättningar	Koncernen		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Löner och andra ersättningar	3 721	1 431	3 721	1 431
Sociala avgifter	1 827	735	1 827	735
Varav pensionskostnader	616	154	616	155
Summa	6 164	2 320	6 164	2 320

Av moderföretagets personalkostnader och sociala avgifter avser 1 893 tkr (1 070) företagets ledning och VD
Av moderföretagets pensionskostnader avser 395 tkr (155) företagets ledning och VD. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 (0).

Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

Tkr Arvode styrelseledamöter exkl sociala avgifter	Koncernen		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ordförande	450	60	450	60
Övriga ledamöter	134	220	134	220
Summa	584	280	584	280

Not 11 Finansiella kostnader

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader nyttjanderätt	252	800	0	0
Finansiella kostnader	14 896	11 724	2	35
Summa	15 148	12 524	2	35

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 12 Inkomstskatt

Inkomstskatt beräknas med 20,6% (20,6%) på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för kommande år, 20,6 %.

Sedan räkenskapsår 2019 tillämpas ränteavdragsbegränsningsregler innebärande att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton för intressegemenskapen om 5 000 tkr som alltid får dras av.

Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 21.

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-133	-217	0	0
Summa aktuell skatt	-133	-217	0	0
Uppskjuten skatt				
Outnyttjat underskottsavdrag	2 477	2 407	3 110	1 466
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-16 054	-25 169	0	0
Summa uppskjuten skatt	-13 577	-22 762	3 110	1 466
Summa skatt	-13 710	-22 979	3 110	1 466
Avstämning årets skatt				
Resultat före skatt	76 589	93 431	5 801	-11 838
Skatt enligt gällande skattesats	-15 777	-19 247	-1 195	2 439
Skatt hänförlig till tidigare år	468	195	0	0
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningar	-1 175	-159	0	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	3 034	11 948	3 033	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-24	-7	-17	0
Skatteeffekt av ej bokförda avdragsgilla kostnader	458	0	0	0
Skatteeffekt av skillnad mellan skatte- och bokföringsmässiga skillnader	427	1 023	323	0
Skatteeffekt av temporära skillnader	-3 051	-16 732	0	0
Skatteeffekt av aktiverat underskottsavdrag	2 477	0	966	0
Skatteeffekt av ej aktiverat underskottsavdrag	-547	0	0	-973
Summa skattekostnad	-13 710	-22 979	3 110	1 466

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter, vilket ger indirekt äganderätt.

Fastighetsbeteckning	Kommun	LOA kvm
Abborren 5	Vimmerby	1 200
Aspeholm 6	Lund	910
Borggård 1:357	Staffanstorps	4 830
Borggård 1:401	Staffanstorps	1 730
Borggård 1:476	Staffanstorps	2 270
Borggård 1:490	Staffanstorps	320
Brågårp 6:727	Staffanstorps	3 060
Brågårp 6:764	Staffanstorps	2 800
Cronholm 1	Malmö	20 630
Fälgen 1	Ronneby	1 200
Glaven 2	Helsingborg	1 230
Handbromsen 4	Karlskoga	1 720
Hemmestorp 3:23	Staffanstorps	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	Staffanstorps	330
Stanstorp 1:198	Staffanstorps	390
Stanstorp 1:83	Staffanstorps	2 040
Stanstorp 1:782	Staffanstorps	410
Stanstorp 7:173	Staffanstorps	420
Svedala 100:242	Svedala	3 150
Svedala 100:359	Svedala	1 910
Summa förvaltningsfastigheter per 31 december		74 910

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Värderingen per den 31 december 2022 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut, Savills Sweden AB.

Tkr	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	1 417 630	764 500
Förvärv av fastigheter	130 892	517 762
Omklassificering av nyttjanderätt	0	17 340
Investeringar i mark	0	0
Försäljning av fastigheter	-243 975	0
Investeringar i befintliga fastigheter	0	0
Pågående arbeten i befintliga fastigheter	86 807	40 140
Realiserade värdeförändringar	10 860	0
Orealiserade värdeförändringar	39 320	77 889
Utgående verkligt värde	1 441 534	1 417 630

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 år dock med hänsyn till hyresavtal som löper utöver tioårsperioden. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 3% på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

2022

Årlig inflation, %	3,00
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,96
Direktavkastningskrav, %	5,46
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	6,67

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)	Snitt (%)
Hysesintäkter	+/- 10,00 %	101 859 / -101 855	7,1 / -7,1
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	69 286 / -62 831	4,81 / -4,37
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	25 109 / - 26 179	1,74 / -1,82

2021

Årlig inflation, %	2,00
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,30
Direktavkastningskrav, %	5,00
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,00

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)	Snitt (%)
Hysesintäkter	+/- 10,00 %	175 243 / -176 098	11,7 / -11,8
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	81 898 / 73 265	5,47 / -4,89
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	22 845 / - 29 226	1,53 / -1,95

Not 14 Materiella anläggningstillgångar

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0	0	0
Investeringar	44	0	44	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44	0	44	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-4	0	-4	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4	0	-4	0
Utgående redovisat värde	40	0	40	0

Not 15 Övriga kortfristiga fordringar

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	606	1 599	0	55
Momsfordran	816	6 958	113	0
Övrigt	3 086	469	856	0
Summa	4 508	9 026	969	55

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	1 401	1 150	-	0
Försäkring	-	272	-	0
Upplupna ränteintäkter	1 282	-	1 282	0
Övriga förutbetalda kostnader	2 829	786	222	269
Summa	5 512	2 208	1 504	269

Not 17 Likvida medel

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	108 024	14 721	101 174	121
Summa	108 024	14 721	101 174	121

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkonton.

Not 18 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 6 454 758 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

Några teckningsoptioner, bemyndigande om att emittera aktier eller motsvarande som förväntas öka antalet aktier finns inte utställda, varför det inte finns någon utspädningsseffekt att ta hänsyn till per 2022-12-31.

	2022-12-31	2021-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	6 454 758	5 378 965
Antal utestående aktier efter utspädning, st	6 454 758	5 378 965
<hr/>		
	2022-12-31	2021-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	62 879 000	70 452 000
Genomsnittligt antal aktier, st	5 916 862	3 889 483
Resultat per aktie, kr	10,63	18,11

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av moderbolagets egna kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfond och är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheter.

Not 19 Upplåning

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	361 800	507 694	0	0
Kortfristig skuld till kreditinstitut	315 821	189 142	0	0
Summa	677 621	696 836	0	0

Not 20 Leasing

Koncernen har ett tomträttsavtal i dotterbolaget Cholm AB. Tomträttsavtalet som avser parkering i Cholm AB och löper till och med 2030-12-31 och med en årlig tomträttsavgäld på 144 tkr. För 2021 och i första kvartalet 2022 fanns även tomträttsavtal för det numera sålda bolaget Fastighets AB Ridskolan. Tomträttsavtalet redovisades för första gången 2019-07-01 då koncernen började tillämpa IFRS 16. Ingen avskrivning sker av tomträttsavtalet då det betraktas som ett evigt hyresavtal.

Leasingskuld:

Tkr	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Långfristig leasingskuld	307	17 340
Summa	307	17 340

Belopp redovisade i resultaträkningen:

Tkr	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader nyttjanderätt	252	800
Summa	252	800

Bolaget innehar inga leasingavtal som klassificeras som korttids- eller lågvärdesleasing. För löptidsanalys samt avstämning av förändringar i leasingskulden, se not 4.

Not 21 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Underskottsavdrag	7 610	2 705	4 577	1 466
Summa	7 610	2 705	4 577	1 466
Uppskjuten skatteskuld				
Temporär skillnad hänförlig till obeskattade reserver	-1 327	-366	0	0
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-61 705	-45 967	0	0
Summa	-63 032	-46 333	0	0
Uppskjuten skatteskuld, netto	-55 422	-43 628	4 577	1 466

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Underskotten i koncernen uppgår till 67 729 tkr (69 134 tkr) med hänsyn taget till resultatet för år 2022. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 22 217 tkr (11 799 tkr.) Tidsbegränsade koncernbidragsspärrar är applicerbara på 41 915 tkr av koncernens underskottsavdrag. Tidsbegränsningen för dessa spärrar är aktuell under kommande fem beskattningsår.

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skuld uppsägning Management Fee	1 911	3 822	1 911	3 822
Övriga skulder	3 731	2 066	360	286
Summa	5 642	5 888	2 271	4 108

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalade hyror	9 944	11 812	0	0
Upplupen ränta	2 437	703	0	0
Styrelsearvode	0	306	0	0
Semesterlöneskuld	703	408	703	0
Fastighetskostnader	0	727	0	0
Tilläggsköpeskilling	1 915	0	0	0
Övrigt	8 525	2 884	902	1 012
Summa	23 524	16 840	1 605	1 012

Not 24 Andelar i dotterbolag

Tkr	Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	557 719	228 280
Anskaffat under året	2 839	329 439
Avyttrat under året	-60 433	0
Ovillkorade aktieägartillskott	2 000	0
Nedskrivningar av andelar i dotterbolag	0	0
Utgående anskaffningsvärde	502 125	557 719

Dotterbolag	Org.nummer	Säte	Kapital- andel %	Rösträtts andel %	Bokfört värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021- 12-31
AB Redaktören	559225-8023	Malmö	100	100	123 593	123 593
Cholm AB	556706-5353	Malmö	100	100		
Angelicagruppen AB	559160-6024	Malmö	100	100	118 397	118 397
Angelica AB	556215-8708	Malmö	100	100		
Angelica Butiksfastigheter AB	556842-9079	Malmö	100	100		
LMP Fastighets AB	556757-9452	Malmö	100	100		
Angelica Borgtorpet AB	559114-2996	Malmö	100	100		
Angelica Utveckling AB	559221-2939	Malmö	100	100		
Eurocorp No 2 Holding AB	556999-9328	Malmö	100	100	60 496	60 496
Ronneby Fälgen 1 AB	556953-5502	Malmö	100	100		
Vimmerby Aborren 5 AB	556953-5528	Malmö	100	100		
Alingsås Skomakaregården 1 AB	559023-3978	Malmö	100	100		
Arvika Sargen 1 AB	559023-3960	Malmö	100	100		
Karlskoga Handbromsen 4 AB	559023-3994	Malmö	100	100		
Skövde Aspelund 2 AB	559025-2143	Malmö	100	100		
Storbutiken Svedala AB	559287-1122	Malmö	100	100		
Eurocorp Brågarp AB	556725-5046	Malmö	100	100	26 952	26 952
Fastighets AB Ridskolan	556751-1869	Stockholm	100	100	0	60 434
Kävlinge Fastighets AB	556973-3446	Stockholm	100	100	26 894	26 894
Nya Centrumfastigheter i Lomma AB	559046-8707	Stockholm	100	100	84 349	84 349
Projektbolag Del Y AB	556874-4899	Stockholm	100	100	15 077	15 077
Svedala 100:359 AB	559394-7491	Malmö	100	100	2 839	0
Sydsvenska Hem Förvärvsbolag 6 AB	559160-0290	Stockholm	100	100	2 036	36
Sydsvenska Hem Minerva 14 AB	556763-9249	Malmö	100	100		
Vårdboende i Västerparken AB	556975-1661	Stockholm	100	100	41 492	41 492
					502 125	557 719

Not 25 Långfristig fordran koncernbolag

Tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående fordran	0	0	0	0
Tillkommande fordringar	0	0	95 636	0
Reglerade fordringar	0	0	0	0
Summa	0	0	95 636	0

Motpart	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Svedala 100:359 AB, org.nr 559394-7491	0	0	6 583	0
Storbutiken Svedala AB, org.nr 559287-1122	0	0	42 608	0
Sydsvenska Hem förvärvsbolag 6 AB, org.nr 559160-0290	0	0	42 000	0
Angelicagruppen AB, org.nr 559160-6014	0	0	3 000	0
Cholm AB, org.nr 556706-5353	0	0	1 391	0
Eurocorp Brågarp AB, org.nr 556725-5046	0	0	54	0
Summa	0	0	95 636	0

Not 26 Skulder till koncernföretag

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	0	0	13 602	0
Årets förändring	0	0	47 993	13 602
Utgående värde	0	0	61 595	13 602

Motpart	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fastighets AB Ridskolan, org.nr 556751-1869	0	0	0	2 800
Projektbolag del Y AB, org.nr 556874-4899	0	0	4 938	500
Centrumfastigheter i Lomma AB, org.nr 559046-8707	0	0	20 115	6 246
Vårdboende i Västerparken AB, org.nr 556975-1661	0	0	13 403	1 000
Kävlinge Fastighets AB, org. nr 556973-3446	0	0	6 591	0
Sydsvenska Hem förvärvsbolag 6, org.nr 559160-0290	0	0	1 410	30
Sydsvenska Hem Minerva AB, org.nr 556763-9249	0	0	5 353	0
AB Redaktören, org.nr 559225-8023	0	0	230	0
Storbutiken Svedala AB, org.nr 559287-1122	0	0	250	0
Angelica Utveckling AB, org.nr 559221-2939	0	0	845	0
Cholm AB, org.nr 556706-5353	0	0	8 460	0
Koncernintern cashpool	0	0	0	3 026
Utgående värde	0	0	61 595	13 602

Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter				
Aktier i dotterbolag	298 173	339 510	167 812	228 245
Kontopant för likvida medel	50	50	50	50
Fastighetsinteckningar	689 497	759 313	-	-
Eventalförpliktelser				
Borgen för dotterföretag	-	-	556 604	615 178
Uppsägningsavgift	-	-	-	-

Not 28 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 871 tkr och sålts för 167 tkr till helägda dotterbolag till Briban Invest AB (aktieägare med innehav över 10 procent).
- Koncernen har hyrt co-working yta av Eurocorp AB för 426 tkr (bolag med samma ägare som innehar över 10 procent i Sydsvenska Hem)

Not 29 Händelser efter balansdagen

Det utmanande läget som beskrivs i förvaltningsberättelsen kvarstår. I övrigt inget att rapportera.

Not 30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Överkursfond	620 336 004
Balanserade vinstmedel	11 545 288
Årets resultat	8 911 265
	<hr/>
	640 792 557

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	640 792 557
	<hr/>
	640 792 557

Definitioner nyckeltal

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Förvaltningsresultat per aktie

Årets förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

Avkastning på eget kapital

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital vilket är medeltalet av redovisat eget kapital den 1 januari, 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december.

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 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 dividerat med fastigheternas marknadsvärde. Notera att detta inkluderar projektfastigheter.

Genomsnittligt antal aktier

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

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 24 mars 2023.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som anges enligt elektronisk signatur.

Lars Linzander
Styrelseordförande

Olof Andersson
Styrelseledamot

Wilhelm Bergengren
Styrelseledamot

Johan Olofsson
Styrelseledamot

Johan von Kantzow
Styrelseledamot

Gustav Adielsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som anges enligt elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Eklund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sydsvenska Hem AB (publ) för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Sydsvenska Hem AB (publ) för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Eklund
Auktoriserad revisor