

Sydsvenska Hem AB (publ)

Bokslutskommuniké januari 2021 – december 2021



Sydsvenska Hem



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

KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 20 140 tkr (11 530 tkr).
- Driftnettot under perioden uppgick till 11 522 tkr (8 247 tkr).
- Förvaltningsresultat under perioden uppgick till 5 355 tkr (4 676 tkr).
- Periodens resultat uppgick till 38 426 tkr (3 061 tkr).
- Under perioden uppgick de orealiserade värdeförändringarna till 44 759 tkr (924 tkr).

HELÅRET JANUARI – DECEMBER 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 62 651 tkr (45 168 tkr).
- Driftnettot under perioden uppgick till 40 953 tkr (32 519 tkr).
- Förvaltningsresultat under perioden uppgick till 15 542 tkr (17 624 tkr).¹
- Periodens resultat uppgick till 70 452 tkr (6 067 tkr).
- Under perioden uppgick de orealiserade värdeförändringarna till 77 889 tkr (-9 668 tkr).

¹ Förvaltningsresultatet 2021 har belastats med kostnader för uppsagt managementavtal med 5,7 mkr.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

2021 har varit ett händelserikt år. Sydsvenska Hem förvaltade vid ingången av året 5 fastigheter om 22 000 kvm. Genom förvärv under juli månad adderades 21 fastigheter till fastighetsportföljen som omfattar 26 fastigheter.

Bolaget har under året även fastställt nya finansiella mål, en ny utdelningspolicy och uppdaterat bolagets affärsidé. Sydsvenska Hems nya mål ska skapa förutsättningar för att utvecklas till ett bolag med fokus på kassaflöde och värdetillväxt.

Finansiella mål

- Årlig tillväxt av förvaltningsresultatet med 15 procent per aktie.

- Den långsiktiga avkastningen på eget kapital ska uppgå till 15 procent.

Finansiella riskbegränsningar

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

Utdelningspolicy

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

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

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

Bolaget har vid utgången av fjärde kvartalet ett fastighetsbestånd om 1,4 miljarder kronor fördelat på ca 72 000 kvm. Sydsvenska Hem har en stor potential i befintlig portfölj med inslag av värdeskapande utvecklingsmöjligheter. I Staffanstorp äger bolaget detaljplanerad mark om 25 000 kvadratmeter som är avsedd för industri, handel och kontor. I Lund och Staffanstorp jobbar bolaget aktivt med kommunen, med målsättningen att få fram centrala byggrätter för bostäder på sina befintliga och centralt belägna fastigheter.

Bolaget har per den 1 juli 2021 tecknat två tioåriga hyresavtal med Coop Sverige Fastigheter AB



respektive Padel United avseende totalt 7 600 kvadratmeter lokalyta med årlig bashyra på 8 995 tkr. Bygglov för Stora Coop Svedala erhöles under sommaren 2021 och totalentreprenadskontrakt har tecknats med Wästbygg Entreprenad AB. Coop tillträder enligt plan fastigheten i början av 2023.

Bygglov har också erhållits för att uppföra en fastighet för padel på Sydsvenska Hems utvecklingsområde i Staffanstorp.

Totalentreprenadskontrakt är tecknat med Wästbygg Entreprenad AB och hyreskontrakt är tecknat på tio år med Padel United, som är en av de största padelaktörerna i Sverige med sina 36 hallar. Tillträde av fastigheten beräknas ske senare delen av 2022. Byggnationen påbörjades under fjärde kvartalet 2021.

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

Sydsvenska Hem påbörjade i april 2020 ett större renoveringsprojekt för fastigheten Ridskolan. Projektet avsåg renovering av totalt 137 studentlägenheter. Avsikten var att förbättra standarden i respektive lägenhet och därmed skapa en förutsättning för att höja hyrorna och för att eliminera vakansgraden. Under året 2021 har 38 studentlägenheter färdigställts varav 35 har blivit uthyrda per sista december 2021. Totalt har 68 studentlägenheter renoverats. Ridskolans övriga standardlägenheter ligger inte inom renoveringsprojektet, utan sedvanlig renovering utförs kontinuerligt och vid behov.

I mars träffade bolaget avtal om refinansiering om 504,3 mkr med SBAB, som löper från och med 2021-03-09 till och med 2026-03-09, till en viktad ränta om 1,92% på det fastighetsbestånd som fanns innan förvärvet av fastigheterna under sommaren 2021.

Bolagets managementavtal med Pareto Business Management AB, som tecknades i samband med bolagets bildande och kapitalisering under 2016, har sagts upp per den 30 september 2021. Bakgrunden till uppsägningen är dels förvärven av de 21 fastigheterna, dels bolagets ambition att bygga upp en egen organisation och därigenom öka den framtida utvecklingspotentialen för koncernen. Managementavtalet stipulerar bl a en

sk Exit Fee, som ska utgå vid en eventuell försäljning av koncernens tillgångar eller om avtalet sägs upp. Exit Fee uppgår till 5,7 mkr som ska erläggas i tre rater varav två under 2022 och en under 2023. Denna kostnad belastar resultatet för tredje kvartalet 2021 och är upptaget som skuld i balansräkningen per den 31 december 2021.

På extra bolagsstämman den 6 augusti 2021 valdes Wilhelm Bergengren, Johan Olofsson och Johan von Kantzow till nya styrelseledamöter. Robert Wadén och Karl Runeberg entledigades.

FRAMTIDA UTVECKLING

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Sydsvenska Hem har avyttrat bolaget Fastighets AB Ridskolan som äger bostadsfastigheten Ridskolan 3 i Helsingborg. Fastigheten har en uthyrningsbar yta på cirka 8 600 kvadratmeter och innefattar 215 lägenheter.

Köpeskillingen för aktierna är baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 230 mkr, vilket överstiger det bokförda värdet per 2021-12-31. Köparen beräknas få tillträde till fastigheten i början av april 2022.

Genom försäljningen frigör Sydsvenska Hem kapital för nya förvärv.



SYDSVENSKA HEM I KORTHET

Sydsvenska Hem AB (publ), med organisationsnummer 559038-4177, är ett svenskt fastighetsbolag som äger 26 fastigheter huvudsakligen i Skåne.

Bolaget bildades i december 2015 och förvaltar en fastighetsportfölj som består av kontor, samhällsfastigheter, bostäder, handel, industri samt byggrätter. Bolaget genomförde de första fastighetsförvärven i mars 2016 och en femte fastighet tillträdde den 1 mars 2017.

Per den 1 juli 2021 har ytterligare 21 fastigheter tillträtts. Beståndet omfattar en yta om ca 72 000 kvm.

Hyresgäster med handel uppgår till 35 % av hyresintäkterna, 29,5 % kommer från offentlig service, 20,5 % kommer från hyresrättslägenheter, 11 % kommer från kontor och 4 % kommer från industri.

Bolagets aktier handlas på Spotlight Stock Market sedan den 6 april 2016. Från och med den 1 juli är Gustav Adielsson bolagets verkställande direktör.



INTJÄNINGSFÖRMÅGA, KONCERNEN

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 31 december 2021. Det är viktigt att notera att intjäningsförmågan inte är en prognos, utan endast är att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, som presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innehåller till exempel ingen bedömning av framtida utveckling av hyror, vakansgrad, kostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljningar av fastigheter.

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

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

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägdes den 31 december 2021 och deras finansiering. Transaktioner och färdigställande av nybyggnation med tillträde och färdigställande efter den 31 december 2021 är därmed inte inkluderat i beräkningen.

<i>Belopp i miljoner kronor, Mkr</i>	31 dec 2021
Hyresvärde	106,5
Vakanser	-22,6
Kontrakterade vakanser ¹	-0,3
Rabatter	-1,6
Hyresintäkter	82,0
Drift- och underhållskostnader	-27,5
Driftsöverskott	54,5
<i>Överskottsgrad</i>	66%
Central administration	-9,1
Tomträttsavgäld	-0,8
Finansiella intäkter och kostnader	-13,2
Förvaltningsresultat	31,4

¹ Vakanser som är uthyrda med tillträde inom 12 månader redovisas som kontrakterade vakanser.



FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Okt 2021 - dec 2021	okt 2020 - dec 2020	Jan 2021 - dec 2021	Jan 2020 - dec 2020
Hysesintäkter	20 140	11 530	62 651	45 168
Driftnetto	11 522	8 247	40 953	32 519
Förvaltningsresultat	5 355	4 676	15 542	17 624
Förvaltningsresultat, justerat ¹	5 355	4 676	21 242	17 624
Marknadsvärde fastigheter	1 417 630	764 500	1 417 630	764 500
Antal utestående aktier, st	5 378 965	2 400 000	5 378 965	2 400 000
Resultat per aktie, kr ²	7,1	1,3	18,1	2,5
Förvaltningsresultat per aktie ³	1,0	1,9	4,0	7,3
Avkastning på eget kapital, %	24	5,0	16,4	2,4
Belåningsgrad, %	49,2	66,0	49,2	66
Räntetäckningsgrad, ggr ⁴	2,6	2,8	2,4	2,7
Soliditet, %	43,9	30,5	43,9	30,5
Överskottsgrad, %	57,2	71,5	65,4	72,0
NRV per aktie, kr	126,0	110,2	126,0	110,2
Fastigheternas direktavkastning, % ⁵	3,3	4,3	E/T	4,3

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

¹ Förvaltningsresultat efter justering av engångspost 2021 avseende kostnad för uppsagt managementavtal om 5 700 tkr.

² Snittantalet aktier uppgår per perioden okt-dec till 5 378 965 (2 400 000 st) och per perioden jan-dec 3 889 483 (2 400 000). Utan beaktande av kostnader för uppsagt managementavtal uppgår resultat per aktie till 19,6 (jan-dec 2021)

³ Utan beaktande av kostnader för uppsagt managementavtal uppgår förvaltningsresultat per aktie till 5,5 (jan-dec 2021)

⁴ Utan beaktande av kostnader för uppsagt managementavtal uppgår räntetäckningsgraden till 2,9 (jan-dec 2021)

⁵ Ej tillämpligt, då driftnetto för förvärvade fastigheter endast ingår i kvartal 3 och 4

FINANSIELL UTVECKLING

Driftnettot jan-dec 2021 för de fastigheter som fanns vid årets ingång uppgår till 31,9 mkr (32,5 mkr). Förvärvade fastigheter som har tillkommit från 1 juli bidrar med ett driftnetto på 9,1 mkr, men då ska beaktas att detta endast avser två kvartal. Totalt har 8,5 mkr investerats i lägenhetsrenoveringar under året i fastigheten Ridskolan

Fastigheterna är överlag nästintill fullt uthyrda. Potential finns framförallt i fastigheten Malmö Cronholm 1 som har en vakant yta om ca 12 000 kvadratmeter. Därutöver tillkommer hyresintäkter avseende Coop och Padel United om ca 8,5 mkr när dessa projekt tillträds.

FINANSIERING

Per den 31 december utgörs Sydsvenska Hems finansiering av upplåning i fyra nordiska banker - SBAB, SEB, Nordea och Handelsbanken.

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

Övriga skulder till kreditinstitut om 193 mkr är kopplade till de fastigheter som förvärvades i juli. 183 mkr av dessa lån ska refinansieras inom 1 år. Räntan på dessa är rörlig och var för fjärde



kvartalet 1,76%. På dessa lån amorteras 5,1 mkr per år.

Belåningsgraden uppgår till 49%.

Sydsvenska Hem hade vid utgången av perioden inga räntederivat.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 616 (451) aktieägare.

De största aktieägarna per 2021-12-31 var:

Namn	Andel, %	Antal aktier
1 Olof Andersson Förvaltnings AB	12,51	672 897
2 Briban Invest AB	11,90	639 955
3 Viola Tricolor	11,00	591 558
4 Cedelma AB	10,88	585 128
5 Lomma Tegelfabrik AB	10,00	537 897
6 Nordnet Pensionsförsäkring	4,83	259 707
7 Johan von Kantzow	4,82	259 000
8 Johan Olofsson	4,71	253 421
9 Berth von Kantzow Stiftelse	4,22	227 150
10 Avanza Pension	2,40	128 941
Summa tio största aktieägarna	77,26	4 155 654
Övriga	22,74	1 223 311
Totalt	100,00	5 378 965

Utdelning 2021

Inför årsstämman den 3 maj 2022 föreslår styrelsen en utdelning om 0,0 kr (3,8) per aktie, vilket innebär totalt 0 tkr (9 120 tkr). Istället ska resultatet återinvesteras i verksamheten och användas i den fortsatta expansionen.

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

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

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:

- Koncernen har haft en kostnad till styrelseordförande, Lars Linzander, i form av konsultarvode om 50 tkr för arbete och rådgivning hänförligt till refinansieringen.
- Ekonomi och redovisningstjänster har köpts in för 398 tkr och sålts för 80 tkr till helägda dotterbolag till Briban Invest AB (aktieägare med innehav över 10%).
- Koncernen har hyrt co-working yta av Eurocorp AB för 209 tkr (bolag med samma ägare som innehar över 10% i Sydsvenska Hem).
- Fastighetsskötsel och förvaltning har köpts in för 362 tkr från Lomma Tegelfabrik AB (aktieägare med innehav över 10%, ägare Wilhelm Bergengren även ledamot i Sydsvenska Hem).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal.

Koncernen löper även risk till följd av yttre ej påverkbara faktorer såsom väderförhållanden och ändrade marknadspriser som kan medföra ökade mediakostnader eller ej planerade reparationsåtgärder. Det föreligger även risk för värdeförändringar avseende fastigheterna på grund av såväl förändrade kassaflöden som förändringar i avkastningskraven.

Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfastigheterna baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.



FASTIGHETSVÄRDERINGAR

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde.

Samtliga fastigheter värderas en gång årligen per 1231 av en extern värderare. Per 0630 värderas ett urval av fastigheterna som har stor betydelse för det totala fastighetsvärdet. Vid varje kvartal gör ledningen en bedömning av fastighetsvärdet för samtliga fastigheter. I detta värde inkluderas också del av bedömd projektvinst för nybyggnationer i förhållande till andel av nedlagda kostnader.

Beräknat marknadsvärdet uppgår per 31 december 2021 till 1 418 mkr (765 mkr), nettoförändringen uppgår till 653 mkr jämfört med 31 december 2020 varav 78 mkr avser orealiserade värdeförändringar, huvudsakligen drivet av sänkta direktavkastningskrav.

Av marknadsvärdet avser 570 mkr det under året förvärvade fastighetsbeståndet.

Förändring marknadsvärden förvaltningsfastigheter, koncernens balansräkning, tkr

	31-dec-21	30-sep-21	30-jun-21	31-mar-21	31-dec-20	30-sep-20
Ingående balans	1 325 100	778 800	764 500	764 500	761 827	756 994
Förvärv av fastigheter		517 762				
Omklassificering av nyttjanderätt	17 339					
Investeringar i mark	-	-	-	-	-	-
Pågående arbeten i befintliga fastigheter	30 432	4 515	2 354	2 839	-6 927	4 833
Värdeförändring	44 759	24 023	11 946	-2 839	9 600	-
Summa	1 417 630	1 325 100	778 800	764 500	764 500	761 827



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Okt 2021	Okt 2020	Jan 2021	Jan 2020
	- dec 2021	- dec 2020	-dec 2021	-dec 2020
Hysesintäkter	20 140	11 530	62 651	45 168
Övriga intäkter	429	-	504	-
Drift- och underhållskostnader	-8 110	-2 973	-20 286	-11 611
Fastighetsskatt	-937	-310	-1 916	-1 038
Driftnetto	11 522	8 247	40 953	32 519
Administrationskostnader ¹	-2 581	-689	-12 983	-3 494
Finansiella intäkter	3	18	96	33
Finansiella kostnader	-3 589	-2 900	-12 524	-11 434
Förvaltningsresultat	5 355	4 676	15 542	17 624
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	44 759	924	77 889	-9 668
Resultat före skatt	50 114	5 600	93 431	7 956
Aktuell skatt	-412	-	-217	-
Uppskjuten skatt ²	-11 276	-2539	-22 762	-1 889
Periodens resultat	38 426	3 061	70 452	6 067
Resultat per aktie, SEK	7,1	1,3	18,1	2,5
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 379	2 400	3 889	2 400

¹ Administrationskostnader belastades under kvartal 3 med 5,7 mkr som avser uppsagda managementkontrakt, totalt för året uppgår dessa kostnader till 5,7 mkr.

² Förändring uppskjuten skatt i jämförelse med Q4 2020 kopplar till skattemässiga omklassificeringar som medfört ökade temporära skillnader och följaktligen ökad uppskjuten skattekostnad. Vidare drivs posten även av ökade temporära skillnader till följd av en förbättrad värdering av förvaltningsfastigheterna.



BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31-dec-21	31-dec-20
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 417 630	764 500
Nyttjanderättstillgångar	0	17 033
Summa anläggningstillgångar	1 417 630	781 533
Kundfordringar	340	376
Övriga kortfristiga fordringar	9 026	1 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 208	1 674
Likvida medel	14 721	16 511
Summa omsättningstillgångar	26 295	19 888
SUMMA TILLGÅNGAR	1 443 925	801 421
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	633 894	244 221
Totalt eget kapital	633 894	244 221
Skulder till kreditinstitut ¹	507 694	0
Långfristig leasingskuld	17 340	17 033
Övriga långfristiga skulder	1 911	0
Depositioner	141	113
Uppskjutna skatteskulder	43 628	20 316
Summa långfristiga skulder	570 714	37 462
Leverantörsskulder	27 447	1 152
Skulder till kreditinstitut ¹	189 142	504 268
Övriga kortfristiga skulder	5 888	4 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 840	9 758
Summa kortfristiga skulder	239 317	519 738
Summa skulder	810 031	557 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 443 925	801 421

¹ Med bakgrund av låneförfall inom ett år innan genomförd refinansiering mars 2021 klassificerades bolaget skulder till kreditinstitut som kortfristiga per 31 december 2021.



KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Okt 2021- dec 2021	okt 2020 dec 2020	Jan 2021- dec 2021	Jan 2020- dec 2020
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	50 114	5 600	93 431	7 956
Ej kassaflödespåverkande poster				
<i>Finansiella poster</i>	0	38	32	153
<i>Värdeförändring fastigheter</i>	-44 759	-924	-77 889	9 668
Betald/erhållen skatt	3 828	249	972	-1 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	9 183	4 963	16 546	16 623
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-5 628	-544	-8 197	-28
Ökning/minskning av leverantörsskulder	22 855	675	26 295	-330
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	1 361	-81	7 701	2 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27 771	5 013	42 345	18 534
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	-35 607	-1 749	-45 729	-9 923
Förvärv av mark	-	-	-	-2 385
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-35 607	-1 749	-45 729	-12 308
Finansieringsverksamhet				
Emission ¹	-	-	11 781	-
Upptagna lån	-	-	2 552	-
Amortering	-2 218	-	-3 619	-
Utdelning	-	-4 560	-9 120	-18 240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 218	-4 560	1 594	-18 240
Periodens kassaflöde	-10 054	-1 296	-1 790	-12 014
Likvida medel vid periodens början	24 775	17 807	16 511	28 525
Likvida medel vid periodens slut	14 721	16 511	14 721	16 511

¹ I samband med kvittningsemissionen som gjordes under det tredje kvartalet 2021 så uppgick de anskaffade bolagens kassa till 11,8 mkr.



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Okt 2021 - dec 2021	Okt 2020 - dec 2020	Jan 2021 - dec 2021	Jan 2020 - dec 2020
Nettoomsättning	1 435	628	4 854	2 514
Övriga rörelseintäkter	66	-	106	-
Summa rörelseintäkter	1 501	628	4 960	2 514
<i>Rörelsens kostnader</i>				
Övriga externa kostnader ¹	-1 327	-984	-10 795	-4 134
Personalkostnader	-1 053	-	-2 228	-
Summa rörelsekostnader	-2 380	-984	-13 023	-4 134
Rörelseresultat	-879	-356	-8 063	-1 620
<i>Finansiella poster</i>				
Utdelning från andelar i koncernbolag	-	62 883	-	62 883
Nedskrivning av andelar i koncernbolag	-	-13 618	-	-13 618
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	17	90	17
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2	-	-35	-
Summa finansiella poster	1	49 282	55	49 282
Resultat efter finansiella poster	-878	48 926	-8 008	47 662
<i>Bokslutsdispositioner</i>				
Koncernbidrag	-3 830	1 615	-3 830	1 615
Resultat före skatt	-4 708	50 541	-11 838	49 277
Skatt på periodens resultat	-	-	1 466	-
Periodens resultat	-4 708	50 541	-10 372	49 277

¹ Administrationskostnader belastade kvartal 3 med 5,7 mkr som avser uppsagda managementkostnader, totalt för året uppgår dessa kostnader till 5,7 mkr.



MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2021	31 dec 2020
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	557 719	228 280
Summa anläggningstillgångar	557 719	228 280
Fordringar hos koncernföretag	4 927	1 615
Uppskjuten skattefordran	1 466	-
Övriga kortfristiga fordringar	55	152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	269	749
Summa omsättningstillgångar	6 717	2 516
Likvida medel	121	7 733
SUMMA TILLGÅNGAR	564 557	238 529
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	5 379	2 400
Fritt eget kapital	537 050	231 180
Eget kapital	542 429	233 580
Övriga långfristiga skulder	1 911	-
Summa långfristiga skulder	1 911	0
Leverantörsskulder	1 495	159
Skulder till koncernföretag	13 602	-
Övriga kortfristiga skulder	4 108	4 560
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	1 012	230
Summa kortfristiga skulder	20 217	4 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	564 557	238 529



ALLMÄN INFORMATION

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Sydsvenska Hem AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna rapport 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 rapport motsvarar de som anges i årsredovisningen 2021.

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

För fullständiga redovisningsprinciper se koncernens årsredovisning 2020.

REVISION

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

DEFINITIONER

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.

NRV 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

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Genomsnittligt antal aktier

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



STYRELSENS INTYGANDE

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

Delårsrapporten för Sydsvenska Hem AB (publ) godkändes av styrelsen den 28 februari 2022.

Stockholm den 28 februari 2022
Sydsvenska Hem AB (publ)
Org.nr: 559038-4177

Lars Linzander
Styrelseordförande

Olof Andersson
Styrelseledamot

Wilhelm Bergengren
Styrelseledamot

Johan Olofsson
Styrelseledamot

Johan von Kantzow
Styrelseledamot

Gustav Adielsson
Verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna 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 2022.

ÅRSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma den 3 maj 2022. Kallelse publiceras på www.sydsvenskahem.se. Årsredovisning för 2021 finns tillgänglig på bolagets hemsida senast den 25 mars 2022. Där framgår fullständiga redovisningsprinciper.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2022-05-03 Årsstämma
2022-05-31 Delårsrapport Q1 2022

FÖR YTTRELIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

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