

Sydsvenska Hem AB (publ)

Delårsrapport januari 2022 – mars 2022



Sydsvenska Hem



Sydsvenska Hem förvärvade ett större fastighetsbestånd som tillträdde i juli 2021. Detta behöver beaktas i jämförelsen med föregående år.

FÖRSTA KVARTALET JAN – MARS 2022

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 20 129 tkr (11 580 tkr).
- Driftnettot under perioden uppgick till 11 276 tkr (7 429 tkr).
- Förvaltningsresultat under perioden uppgick till 5 191 tkr (3 376 tkr).
- Periodens resultat uppgick till 10 776 tkr (-2 811 tkr).
- Under perioden uppgick de orealiserade värdeförändringarna till 6 302 tkr (-2 839 tkr).

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Trots stora utmaningar i omvärlden står Sydsvenska hem stabilt i sin verksamhet. Efter att under föregående år tagit beslut om att transformera Sydsvenska hem till ett fastighetsbolag med fokus på ökat förvaltningsresultat och långsiktigt värdeskapande kan det konstateras att vi redovisar ett ökat resultat på alla nivåer i resultaträkningen. Våra nybyggnadsprojekt går framåt. Paddelhallen i Staffanstorp ligger före plan och hyresgästen beräknas tillträda fastigheten en månad före planerat tillträde. Stora Coop i Svedala följer plan och vi räknar med en färdigställd fastighet i slutet av året. Från och med 2023 innebär dessa två nybyggnadsprojekt ett totalt hyrestillskott om ca 8,5 mkr årligen.

Sydsvenska Hems övergripande strategi är att utvecklas till ett opportunistiskt bolag som kan bedriva verksamhet inom alla segment i fastighetsbranschen. En sådan bredd av fastigheter kommer att göra det möjligt för bolaget att tillvarata en affär där den uppstår samtidigt som vi menar att hyresgäster inom flertalet verksamheter skapar diversifiering och stabilitet. Målsättningen är fortsatta förvärva fastigheter med potential för ökat kassaflöde och värdeskapande. Ökat värde når vi genom att utveckla, förädla och aktivt förvalta våra fastigheter.

Sydsvenska hems strategi kan sammanfattas i följande punkter:

- Att förvalta, förädla och skapa värde
- Att fokusera verksamheten på fastigheter främst i södra Sverige med fokus på Skåne
- Att utvärdera alla möjligheter till förvärv av fastigheter
- Att skapa en portfölj med fastigheter från alla segment av fastighetsbranschen
- Att avyttra fastigheter med målsättningen att nå högre avkastning

Vi arbetar aktivt med att hyra ut vakanta ytor och inom vårt bestånd finns det framför allt potential i kontorsfastigheten Cronholm i Malmö. Denna utvecklingsfastighet har en yta på ca 22 000 kvm med en vakansgrad om ca 60%. Målsättningen är att utveckla fastigheten i samklang med tillkommande hyresgäster med ökade hyresintäkter som följd. I övrig fastighetsportfölj har vårt fokus på uthyrning och utveckling varit framgångsrik och detta bestånd är näst intill fullt uthyrt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Sydsvenska Hem har under första kvartalet sålt bostadsfastigheten Ridskolan 3 i Helsingborg. Fastigheten har en uthyrningsbar yta på cirka 8 600 kvadratmeter och innefattar 215 lägenheter. Fastigheten såldes via en aktiebolagstransaktion och köpeskillingen är baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 230 mkr. 2019 påbörjade Sydsvenska Hem ett större renoveringsprojekt i fastigheten och vid tidpunkten för avyttring hade 68 studentlägenheter renoverats. Genom försäljningen frigör Sydsvenska Hem kapital och vi ser nu fram emot att återinvestera detta kapital i fastigheter som ger högre avkastning. Köparen har tillträtt fastigheten den 5 april 2022.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Sydsvenska Hem har förvärvat fastigheten Minerva 14 centralt belägen i Helsingborg. Fastigheten har en uthyrningsbar yta på cirka 3 200 kvadratmeter, har bygglov för skola och är fullt uthyrd. De största hyresgästerna är gymnasieskolorna Thorén Innovation School och Campeon. I fastigheten finns även tre bostadslägenheter. Fastigheten förvärvades genom en aktiebolagstransaktion och köpeskillingen för aktierna är baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 109 mkr. Fastigheten tillträdde den 2 maj 2022.



Sydsvenska hem återinvesterar nu delar av likviden från försäljningen av fastigheten Ridskolan i en fastighet som ger högre avkastning.

Bolaget hade årsstämma den 3 maj. Stämman beslutade om omval av Lars Linzander, Olof Andersson, Wilhelm Bergengren, Johan von Kantzow och Johan Olofsson till styrelseledamöter. Lars Linzander utsågs till styrelsens ordförande. Stämman beslutade vidare att ändra styrelsens säte från Stockholm till Malmö stad samt att antalet aktier och aktiekapitalet (uttryckt i kronor) läggs ska uppgå till 5 000 000 och högst till 20 000 000.

SYDSVENSKA HEM I KORTHET

Sydsvenska Hem AB (publ), med organisations-nummer 559038-4177, är ett svenskt fastighetsbolag som per den 31 mars 2022 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. Beståndet omfattar en yta om ca 65 200 kvm.

Koncernens hyresintäkter fördelar sig enligt följande:

Handel	35%
Offentlig service	30%
Bostäder	20%
Kontor	11%
Industri	4%
<hr/> Totalt	<hr/> 100%



INTJÄNINGSFÖRMÅGA, KONCERNEN

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 31 mars 2022. 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 mars 2022 och deras finansiering. Transaktioner och färdigställande av nybyggnation med tillträde och färdigställande efter den 31 mars 2022 är därmed inte inkluderat i beräkningen.

<i>Belopp i miljoner kronor, Mkr</i> ¹	31 mars 2022	31 dec 2021
Hyresvärde	107,3	106,5
Vakanser	-22,4	-22,6
Kontrakterade vakanser ²	-1,5	-0,3
Rabatter	-1,5	-1,6
Hyresintäkter	81,9	82,0
Drift- och underhållskostnader	-27,5	-27,5
Driftsöverskott	54,4	54,5
<i>Överskottsgrad</i>	<i>66%</i>	<i>66%</i>
Central administration	-9,1	-9,1
Tomträttsavgäld	-0,8	-0,8
Finansiella intäkter och kostnader	-13,2	-13,2
Förvaltningsresultat	31,3	31,4

¹ Tabellen inkluderar Ridskolan som fortfarande var i bolagets ägo per 31 mars 2022.

² 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>	Jan 2022 - Mars 2022	Jan 2021 - Mars 2021
Hysesintäkter	20 129	11 580
Driftnetto	11 276	7 429
Förvaltningsresultat	5 191	3 376
Marknadsvärde fastigheter	1 451 055	764 500
Antal utestående aktier, st	5 378 965	2 400 000
Förvaltningsresultat per aktie	0,97	1,41
Resultat per aktie, kr	2,00	-1,17
Avkastning på eget kapital, %	6,69	-4,63
Belåningsgrad, %	49,47	65,96
Räntetäckningsgrad, ggr	2,60	2,17
Soliditet, %	42,98	30,19
Överskottsgrad, %	56,02	64,15
NRV per aktie, kr	128,53	110,45
Fastigheternas direktavkastning, %	3,11	3,89

FINANSIELL UTVECKLING

Driftnettot jan-mars 2022 uppgår till 11 276 tkr, vilket är 52% högre än föregående år. Det första kvartalet är alltid ett mer kostnadskrävande kvartal än genomsnittet sett till el- och värmekostnader och i år är det dessutom kraftigt stigande priser som ytterligare medför ökade driftskostnader i kvartalet. Dessutom har vi haft något högre driftskostnader än normalt för Ridskolan kopplat till försäljningen.

FINANSIERING

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

Av skulder till kreditinstitut löper 504 mkr utan amortering fram till 2026-03-09 med en viktad ränta om 1,92%. Övriga skulder till kreditinstitut om 247 mkr ska refinansieras inom 1 år. Räntan på dessa är rörlig och var för första kvartalet 1,85 %. På dessa lån amorteras 7 mkr per år.

Belåningsgraden uppgår till 49% och Sydsvenska Hem hade vid utgången av perioden inga räntederivat.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 585 (601) aktieägare.

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

Koncernen har under perioden jan-mars haft 6 (0) anställda i genomsnitt. Koncernen förvaltades fram till och med den 30 september 2021 av Pareto Business Management AB, varför det inte var några anställda fg år.

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 200 tkr och sålts för 40 tkr till helägda dotterbolag till Briban Invest AB (aktieägare med innehav över 10%).
- Koncernen har hyrt co-working yta av Eurocorp AB för 133 tkr (bolag med samma ägare som innehar över 10% i Sydsvenska Hem)



Väsentliga 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 KPI och därmed i det närmaste fullt inflations säkrade.

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 årsskiftet av en extern värderare. Per halvårsskiftet 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 mars 2022 till 1 451 mkr (764 mkr), nettoförändringen uppgår till 687 mkr jämfört med 31 mars 2021 varav 87 mkr avser orealiserade värdeförändringar, huvudsakligen drivet av sänkta direktavkastningskrav.

Förändring marknadsvärden förvaltningsfastigheter, koncernens balansräkning, tkr

	31-mar-22	31-dec-21	30-sep-21	30-jun-21	31-mar-21
Ingående balans	1 417 630	1 325 100	778 800	764 500	764 500
Förvärv av fastigheter			517 762		
Omklassificering av nyttjanderätt		17 340			
Investeringar i mark		-	-	-	-
Pågående arbeten i befintliga fastigheter	27 123	30 432	4 515	2 354	2 839
Värdeförändring	6 302	44 759	24 023	11 946	-2 839
Summa	1 451 055	1 417 630	1 325 100	778 800	764 500



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan 2022 - Mars 2022	Jan 2021 - Mars 2021
Hysesintäkter	20 129	11 580
Övriga intäkter	22	-
Drift- och underhållskostnader	-8 032	-3 871
Fastighetsskatt	-843	-280
Driftnetto	11 276	7 429
Administrationskostnader	-2 557	-1 158
Finansiella intäkter	-	1
Finansiella kostnader	-3 528	-2 896
Förvaltningsresultat	5 191	3 376
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	6 302	-2 839
Resultat före skatt	11 493	537
Aktuell skatt	-	16
Uppskjuten skatt	-717	-3 364
Periodens resultat	10 776	-2 811
Resultat per aktie, SEK	2,00	-1,17
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 379	2 400



BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 mars 2022	31 dec 2022
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 451 055	1 417 630
Summa anläggningstillgångar	1 451 055	1 417 630
Kundfordringar	2 603	340
Övriga kortfristiga fordringar	5 207	9 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 252	2 208
Likvida medel	33 702	14 721
Summa omsättningstillgångar	48 764	26 295
SUMMA TILLGÅNGAR	1 499 819	1 443 925
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	644 670	633 894
Totalt eget kapital	644 670	633 894
Skulder till kreditinstitut	504 300	507 694
Långfristig leasingskuld	17 340	17 340
Övriga långfristiga skulder ¹	1 911	1 911
Depositioner	142	141
Uppskjutna skatteskulder	46 681	43 628
Summa långfristiga skulder	570 374	570 714
Leverantörsskulder	14 540	27 447
Skulder till kreditinstitut	247 285	189 142
Övriga kortfristiga skulder ¹	3 714	5 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 236	16 840
Summa kortfristiga skulder	284 775	239 317
Summa skulder	855 149	810 031
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 499 819	1 443 925

¹Skulden till Pareto på totalt 3,8 mkr med anledning av uppsagt managementavtal är redovisad som övriga skulder



KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan 2022 - Mars 2022	Jan 2021 - mars 2021
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	11 493	537
Ej kassaflödespåverkande poster		
<i>Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter</i>	-6 302	2839
<i>Övriga poster</i>	698	-
<i>Finansiella poster</i>	-	32
Betald/erhållen skatt	583	17
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	6 472	3 425
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-3 488	374
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-12 907	1 340
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	1 278	758
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 645	5 897
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintliga fastigheter	-27 123	-2 839
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-27 123	-2 839
Finansieringsverksamhet		
Upptagna lån	56 504	-
Amortering	-1 755	-
Utdelning	-	-4 560
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	54 749	-4 560
Periodens kassaflöde	18 981	-1 502
Likvida medel vid periodens början	14 721	16 511
Likvida medel vid periodens slut	33 702	15 009



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jan 2022 - Mars 2022	Jan 2021 - Mars 2021
Nettoomsättning	2 312	628
Summa rörelseintäkter	2 312	628
<i>Rörelsens kostnader</i>		
Övriga externa kostnader	-1 753	-1 101
Personalkostnader	-1 560	0
Summa rörelsekostnader	-3 312	-1 101
Rörelseresultat	-1 000	-473
Resultat före skatt	-1 000	-473
Skatt på periodens resultat	206	-
Periodens resultat	-794	-473



MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 mars 2022	31 dec 2022
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	557 719	557 719
Summa anläggningstillgångar	557 719	557 719
Fordringar hos koncernföretag	3 309	4 927
Uppskjuten skattefordran	1 672	1 466
Övriga kortfristiga fordringar	-	55
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 394	269
Summa omsättningstillgångar	8 375	6 717
Likvida medel	117	121
SUMMA TILLGÅNGAR	566 211	564 557
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	5 379	5 379
Fritt eget kapital	536 256	537 050
Eget kapital	541 635	542 429
Övriga långfristiga skulder	1 911	1 911
Summa långfristiga skulder	1 911	1 911
Leverantörsskulder	2 999	1495
Skulder till koncernföretag	16 045	13 602
Övriga kortfristiga skulder	2 174	4 108
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	1 447	1 012
Summa kortfristiga skulder	22 665	20 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	566 211	564 557



ALLMÄN INFORMATION

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.

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 2021.

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

Räntebärande nettoskuld i förhållande till fastighetsvärdet vid periodens slut.

Fastigheternas direktavkastning

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

Genomsnittligt antal aktier

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



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 31 maj 2022.

Stockholm den 31 maj 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 31 maj 2022.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2022-08-29 Halvårsrapport 2022
2022-11-29 Delårsrapport Q3 2022

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

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