

Delårsrapport Januari–mars 2023

Q1

Stark start i utmanande tider

Koncernens resultat i korthet för perioden januari–mars 2023

- Hyresintäkterna uppgår för kvartalet till 23 020 tkr (20 129), en ökning med 14 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Driftnetto uppgår för kvartalet till 15 541 tkr (11 276), motsvarande en ökning med 38 procent jämfört med samma kvartal föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgår till 7 891 tkr (5 191), en ökning med 52 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Värdeförändringar uppgick till -937 tkr (6 302).
- Kvartalets resultat uppgår till 6 137 tkr (10 776) motsvarande 0,95 kr per aktie (2,00).
- Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick per 31 mars till 1 444 871 tkr (1 451 055).
- Belåningsgraden uppgick per 31 mars till 39,23 procent (49,47).
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick per 31 mars till 132,47 kr (128,53), vilket är en ökning med 3 procent jämfört med föregående år.





Hyresintäkter

23 020 tkr
20 129 tkr 2022

Driftnetto

15 541 tkr
11 276 tkr 2022

Förvaltningsresultat

7 891 tkr
5 191 tkr 2022

Förvaltningsfastigheter

1 444 871 tkr
1 451 055 tkr 2022

Perioden i korthet

Väsentliga händelser under kvartalet

- Styrelsen föreslår årsstämman den 23 maj 2023 att ingen utdelning lämnas och att resultatet återinvesteras i verksamheten och används i den fortsatta expansionen.
- Den 14 februari 2023 öppnade Stora Coop i Svedala sin nya butik med en yta om 3 100 kvm som Sydsvenska Hem uppfört.
- Nya kontrakt har tecknats i fastigheten Malmö Cronholm 1 om ca 800 kvm. Hyresgästerna kommer att tillträda sina nya ytor till kommande årsskifte.
- Hyresgästanpassningen är i sluske av nytt kontor i fastigheten Staffanstorp Brågarp 6:727. Utökade ytor om 1 145 kvm tillträds av hyresgästen nästa kvartal.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Industrifastigheten Malmö Flintkärnan 4 tillträdde den 3 april 2023 med en uthyrningsbar yta om 2 000 kvm.

Finansiell översikt och nyckeltal i urval, koncernen

Nyckeltal	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Jan-dec 2022
Fastighetsrelaterade			
Hysesintäkter, tkr	23 020	20 129	78 660
Driftnetto, tkr	15 541	11 276	51 542
Förvaltningsresultat, tkr	7 891	5 191	26 409
Överskottsgrad, %	67,51	56,02	65,53
Förvaltningsfastigheter, tkr	1 444 871	1 451 055	1 441 574
Finansiella			
Soliditet, %	51,04	42,98	50,77
Belåningsgrad, %	39,23	49,47	39,51
Räntetäckningsgrad, ggr	2,46	2,60	2,79
Långsiktigt substansvärde, tkr	855 058	691 351	848 103
Aktierelaterade			
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,22	0,97	4,46
Antal aktier vid periodens utgång, st	6 454 758	5 378 965	6 454 758
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	132,47	128,53	131,39
Resultat per aktie, kr	0,95	2,00	10,63
Avkastning på eget kapital, %	3,08	6,74	8,89

VD har ordet

En stark start med stabila kassaflöden i fokus

Fastighetsmarknaden i Sverige påverkas av en ökad osäkerhet på den globala scenen och ökande räntekostnader kopplat till hög inflation. Stibor har ökat med över 3 procentenheter sedan samma period förra året. Med uteslutande bankfinansiering, varav hälften med fast ränta i ytterligare 3 år, står Sydsvenska Hem dock väl rustade i den nya verklighet som nu präglar fastighetsmarknaden.

Fokus på ökande, stabila och långsiktiga kassaflöden

Sydsvenska Hems affärsidé är att över tid skapa ett diversifierat fastighetsbestånd som kan generera starka och stabila kassaflöden. Denna modell menar vi med tiden skapar värde, möjligheter för förvärv och därmed ytterligare volym. En viktig komponent i denna modell är långa kontraktstider. Vi sätter stort fokus på att öka snittlängden på hyreskontrakten i vårt bestånd och genomsnittlig återstående avtalslängd för hyresavtalen uppgår till 7 år. Detta skapar en stabil intjäningsförmåga över tid.

Majoriteten av Sydsvenska Hems fastigheter är kommersiella. Detta innebär att våra hyreskontrakt räknas upp genom indexuppräkning av hyresintäkterna, vilket ger ett bra skydd i tider av hög inflation och högre ränteläge.

Transaktionsmarknaden

Transaktionsmarknaden kan beskrivas som något avvaktande även om det på marknaden löpande

rapporteras om transaktioner i linje med fastighetsbolagens bokförda värde. Under kvartal 1 har Sydsvenska Hem förvärvat en mindre industrifastighet i Malmö. Med fastigheten löper ett nytecknat hyresavtal på 25 år och Sydsvenska hem tillträder fastigheten i april månad. Sydsvenska Hem verkar för att ständigt skapa nya affärer. Utbudet av fastigheter till goda avkastningsnivåer har succesivt ökat och med en låg belåningsgrad om ca 39 % ser vi fram emot ytterligare framtida förvärv.

Resultat

Hyresintäkterna för första kvartalet uppgår till ca 23 mkr. Detta motsvarar en ökning med 14 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Koncernens driftnetto uppgår för kvartalet till 15,5 mkr, vilket motsvarande en ökning med 38 procent jämfört med samma kvartal föregående år. I en osäker och turbulent tid börjar året starkt för Sydsvenska Hem.

Gustav Adielsson, VD



Majoriteten av Sydsvenska Hems fastigheter är kommersiella.

Detta är Sydsvenska Hem

Sydsvenska Hem är en närvarande fastighetsägare med en ambition att förädla och förvalta fastigheter i nära samarbete med våra hyresgäster för att skapa långsiktiga relationer till nytta för båda parter. Fastighetsportföljen omfattade per den 31 mars 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.

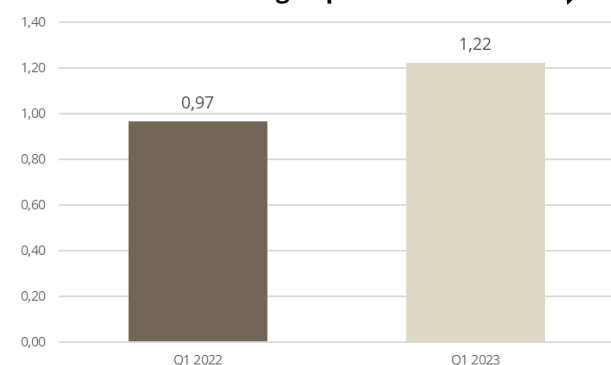
Fastigheten Glaven 2 i Helsingborg samhällsfastighet med ambulanscentral.



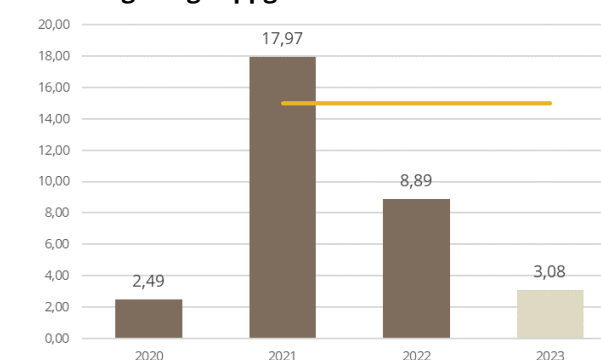
Finansiella mål och riskbegränsningar

- Förvaltningsresultatet – Sydsvenska Hem har som mål att öka förvaltningsresultatet med 15 procent årligen per aktie.
- Avkastning på eget kapital – Avkastningen på eget kapital ska långsiktigt uppgå till 15 procent.
- Belåningsgrad – Belåningsgrad ska över tid uppgå till högst 65 procent av fastighetsvärdet. Vid genomförandet av värdeskapande förvärv eller projekt kan belåningsgraden tillfälligt tillåtas överskrida 65 procent.
- Räntetäckningsgrad – Räntetäckningsgraden ska som lägst uppgå till 2 gånger i förhållande till finansiella kostnader.

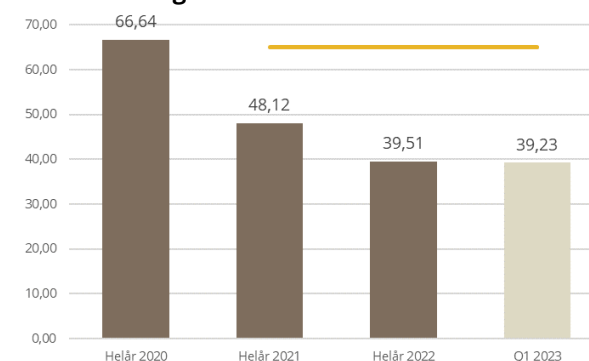
Förvaltningsresultat per aktie Mål: öka med 15% årligen per aktie



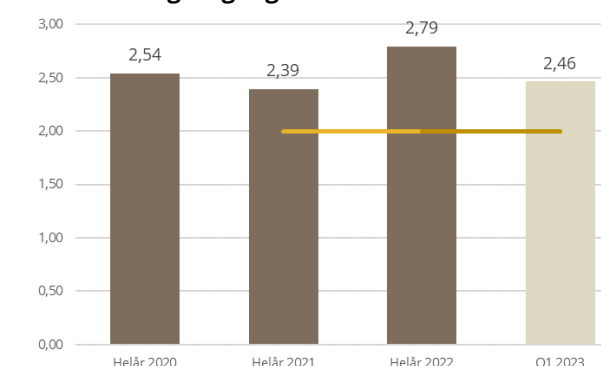
Avkastning på eget kapital Mål: långsiktigt uppgå till 15%



Belåningsgrad Mål: understiga 65%



Räntetäckningsgrad Mål: överstiga 2 gånger



Resultat, intäkter och kostnader – Q1

Januari – mars 2023

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 23 020 tkr (20 129), vilket motsvarar en ökning med 14 procent. En av förklaringarna är förändringar i fastighetsbeståndet där fastigheten Helsingborg Ridskolan 3 avyttrats, fastigheten Helsingborg Minerva 14 och Svedala 100:359 förvärvats, vilket ger en nettoeffekt på -1 131 tkr. Dessutom har de två nybyggnadsprojekten tillkommit som slutfördes 2022 (Staffanstorp Hemmestorp 3:23, Svedala 100:242) som ger positiv effekt. Slutligen får indexhöjningen stor positiv påverkan 2023, då denna var 10,90% och merparten av våra hyreskontrakt höjs med index.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader för perioden uppgick till 7 521 tkr (8 875), vilket motsvarar en sänkning av kostnaden med 15 procent. Främsta förklaringen till den sänkta kostnaden är den förändrade fastighetsportföljen där de tillkommande fastigheterna har mindre fastighetskostnader än den som vi avyttrat. Driftskostnader påverkas av säsongvariationer, där kostnaderna för första och sista kvartalet normalt sett är högst.

Driftnetto

Driftnettot för perioden uppgick till 15 541 tkr (11 276), vilket motsvarar en ökning med 38 procent. Överskottsgraden uppgick till 67,51 procent (56,02).

Administrationskostnader

Administrationskostnader är i linje med föregående år och uppgick till 2 561 tkr (2 557). Administrationskostnaderna utgörs av personalkostnader för gemensamma koncernfunktioner, fastighetsadministration, kostnader för IT, finansiell rapportering och revisionsarvoden.

Sydsvenska Hem AB hade under perioden 6 anställda i genomsnitt (6), varav 4 (4) på administration samt 0,6 inhyrda tjänster inom ekonomisk förvaltning.

Ränteintäkter och kostnader samt övriga finansiella kostnader

Sydsvenska Hem AB hade 369 tkr (0) i finansiella intäkter, vilket utgörs av ränteintäkter på tillgodohavande i bank. Räntekostnad avseende nyttjanderätt (tomträtter) uppgick till 36 tkr (175) och utgörs av tomträtt för parkering på fastigheten Malmö Cronholm 1 (fg år även tomträtt för den avyttrade fastigheten Helsingborg Ridskolan 3).

Finansiella kostnader uppgår till 5 422 tkr (3 353), vilket motsvarar en ökad kostnad med 62%. Kostnadsökningen är driven av ökade marknadsräntor som påverkat de rörliga lånen som utgör knappt halva låneportföljen. Totala räntebärande skulder har minskat med 76 175 tkr jämfört med föregående år.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Orealiserad värdeförändring fastigheter uppgår till -937 tkr (6 302), vilket härrör från investeringar i fastigheterna som inte bedöms påverka fastighetsvärdet positivt.

Skatt

Aktuell skatt uppgår till 0 tkr (0). Uppskjuten skatt hänförligt till förvaltningsfastigheter och skattemässiga underskott uppgick till -817 tkr (-717).

Totalresultat

Periodens resultat uppgick till 6 137 tkr (10 776). Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultat per aktie uppgår till 0,95 kr (2,00).

Nyemissionen som genomfördes förra sommaren innebär en ökning av antalet aktier och resultat per aktie har av denna anledning gått ner.

Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 1 932 tkr (2 312) och består framför allt av koncernfakturerings till dotterbolagen. Administrationskostnaderna uppgick till 2 680 tkr (3 312). Rörelseresultatet uppgår till -706 tkr (-1 000). Periodens resultat uppgår till 3 347 tkr (-794).

Fastigheten Stanstorp 1:83 i Staffanstorp, vårdcentral och centrumverksamhet.



Intjäningsförmåga, koncernen

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 31 mars 2023. Det är viktigt att notera att intjäningsförmågan inte är en prognos, utan endast är att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, som presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innehåller till exempel ingen bedömning av framtida utveckling av hyror, vakansgrad, kostnader, räntor, värdeförändringar, köp eller försäljningar av fastigheter.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter och bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration utifrån aktuell omfattning av administration. Fastigheter som förvärvats under perioden har justerats till helår. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på aktuell räntebärande skuld och koncernens genomsnittliga räntenivå.

Aktuell intjäningsförmåga tar sin utgångspunkt i de fastigheter som ägdes den 31 mars 2023 och deras finansiering. Transaktioner och färdigställande av nybyggnation med tillträde och färdigställande efter den 31 mars 2023 är därmed inte inkluderat i beräkningen.

Tkr	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022	31 mar 2022
Hyresvärde	118 100	117 900	100 600	99 500	107 300
Vakanser	-17 800	-19 400	-18 900	-21 000	-22 400
Kontrakterade vakanser ¹	-1 300	-700	-800	-900	-1 500
Rabatter	-3 500	-3 500	-2 300	-1 500	-1 500
Hyresintäkter	95 500	94 300	78 600	76 100	81 900
Drift- och underhållskostnader	-26 000	-24 000	-25 600	-25 300	-27 500
Driftsöverskott	69 500	70 300	53 000	50 800	54 400
<i>Överskottsgrad</i>	<i>73%</i>	<i>75%</i>	<i>67%</i>	<i>67%</i>	<i>66%</i>
Central administration	-9 900	-9 900	-9 000	-9 000	-9 100
Tomträttsavgäld	-100	-100	-100	-100	-800
Finansiella intäkter och kostnader	-20 000	-17 800	-15 900	-12 700	-13 200
Förvaltningsresultat	39 500	42 500	28 000	29 000	31 300
Fastigheternas direktavkastning %	4,81%	4,88%	3,76%	3,67%	3,75%

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

Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

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

Fastighetsbestånd

Sydsvenska Hems fastighetsportfölj omfattade per den 31 mars cirka 74 910 kvm i uthyrningsbar yta. Vi har fastigheter i alla segment huvudsakligen belägna i Skåne.

Förvärv och avyttringar

Inga förvärv eller avyttringar har redovisats under kvartalet.

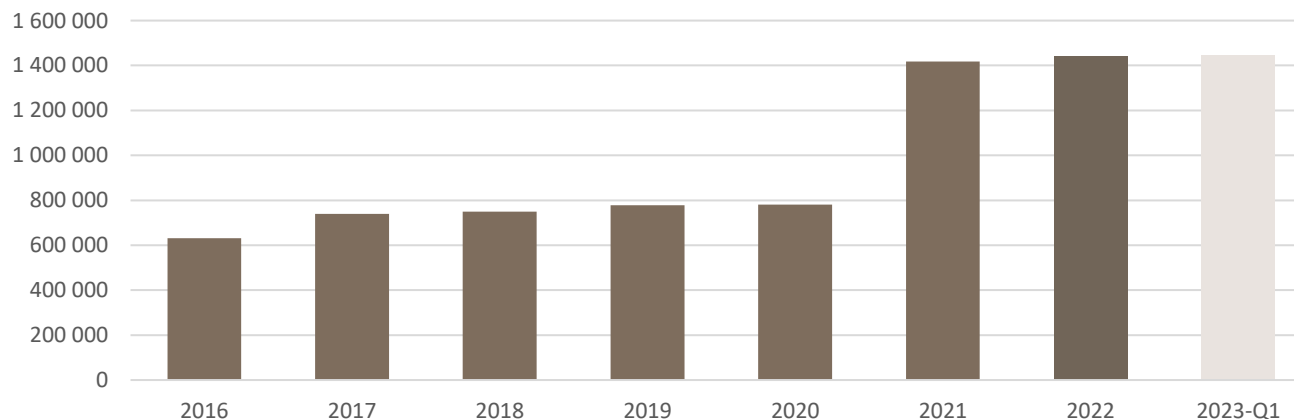
Fastighetsvärdering

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Samtliga fastigheter värderas en gång årligen per årsskiftet av externt värderingsinstitut. 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 och till stöd för detta används de externa värderingar som gjorts. Beräknat marknadsvärde uppgår per 31 mars 2023 till 1 444 871 tkr (1 451 055). Kvartalets värdeförändring uppgick till -937 tkr som härrör från investeringar i fastigheterna som inte bedöms påverka fastighetsvärdet positivt.

Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter, tkr

Tkr	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022	31 mar 2022
Ingående balans	1 441 534	1 409 600	1 385 500	1 451 055	1 417 630
Förvärv av fastigheter	293	21 725	0	109 167	0
Försäljning av fastigheter	0	-581	0	-243 394	0
Pågående arbeten i befintliga fastigheter	3 981	10 378	22 003	27 303	27 123
Realiserad värdeförändring	0	581	0	6 279	4 000
Orealiserad värdeförändring	-937	-169	2 097	35 090	2 302
Verkligt värde vid periodens utgång	1 444 871	1 441 534	1 409 600	1 385 500	1 451 055

Verkligt värde förvaltningsfastigheter, tkr



Vid halvårsskiftet 2021 tillträdde Sydsvenska Hem en större fastighetsportfölj.

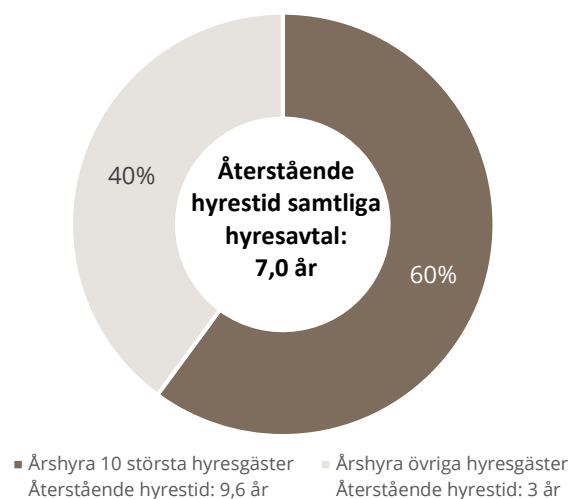
Förvaltningsfastigheter per 31 mars

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
Brågarp 6:727	Staffanstorps	3 060
Brågarp 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
Hemmetorp 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 mars		74 910
Fastigheter som tillträds efter 31 mars		
Malmö Flintkärnan 4		2 000

Förfallostruktur hyresavtal, årshyra

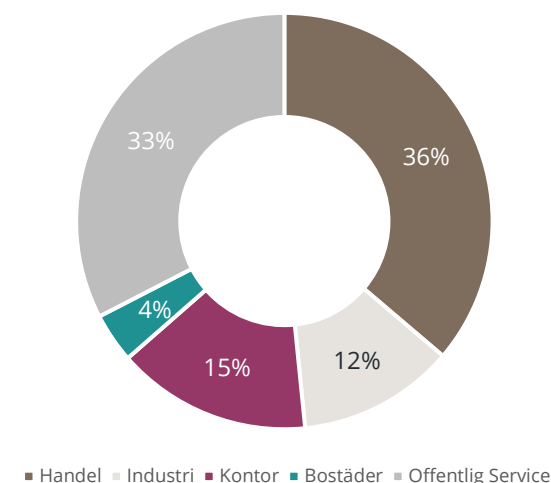
År	Tkr/år	Andel av årshyran
2023	5 200	5,8%
2024	9 700	10,8%
2025	4 700	5,2%
2026	8 500	9,5%
efter 2027-01-01	61 500	68,6%
Summa	89 600	100,0%

Fördelning årshyra



Hyresintäkter per segment

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



10 största hyresgästerna

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

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 675 410 tkr (751 585) vid periodens slut och fördelar sig mellan fyra nordiska banker SBAB, SEB, Nordea och Handelsbanken. 361 800 tkr löper utan amortering fram till 2026-03-09 med en viktad fast ränta om 2,05 procent. Övriga räntebärande skulder om 313 610 tkr ska refinansieras inom 1 år och löper med rörlig ränta som för första kvartalet uppgick till 4,66 procent. Bolagets snittränta uppgår till 3,26 procent. Lån med rörlig ränta amorteras 8 800 tkr per år.

Belåningsgraden uppgår vid periodens slut till 39,23 procent (49,47) och Sydsvenska Hem hade vid utgången av perioden inga räntederivat.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 798 818 tkr (644 670), vilket i sin helhet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Soliditeten uppgick till 51,04 procent (42,98) vid periodens slut. Koncernens likvida medel uppgick till 108 644 tkr (33 702). Bolaget har ingen checkkredit.

Kassaflöde

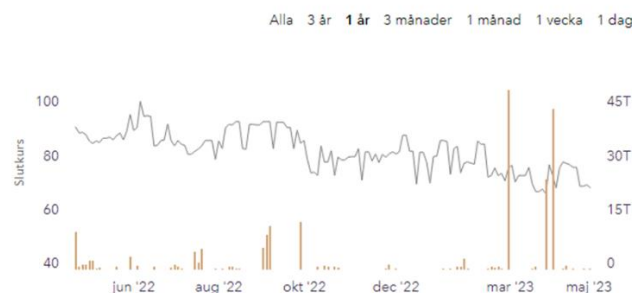
Periodens kassaflöde uppgick till 620 tkr (18 981).

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Tkr	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Eget kapital vid periodens början	792 681	633 894	633 894
Utdelning	0	0	0
Nyemission	0	0	95 907
Periodens resultat	6 137	10 776	62 879
Eget kapital vid periodens slut	798 818	644 670	792 681

Aktien

Aktiekursens utveckling, kr per aktie



Källa: Spotlight Stock market

Aktiens slutkurs per 31 mars uppgick till 77,80, vilket gav ett börsvärde vid samma tidpunkt om 502 180 tkr.

Bolaget hade vid periodens utgång 520 (585) aktieägare.

Styrelsen har inför årsstämman den 23 maj föreslagit en utdelning på 0 kr per aktie

Aktieinformation

Marknadsplats: Spotlight Stock Market

Kortnamn: SYDSV

ISIN: SE0007897251

Ägare per 31 mars 2023

Ägare	Antal aktier	Kapital och röster %
Olof Andersson - genom Olof Andersson Förvaltning AB	838 360	12,99%
Aktiebolag Viola Tricolor	818 377	12,68%
Jan Barchan - genom Briban Invest AB	786 418	12,18%
Mats Cederholm - genom Cedelma AB	731 042	11,33%
Johan Olofsson - privat och genom bolag	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	1 084 592	16,80%
Totalt antal aktier	6 454 758	100,00%

Koncernens räkenskaper

Koncernens rapport över periodens resultat i sammandrag

Tkr	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Jan-dec 2022
Hysesintäkter	23 020	20 129	78 660
Övriga intäkter	42	22	3 100
Fastighetskostnader	-7 521	-8 875	-30 218
Driftnetto	15 541	11 276	51 542
Administrationskostnader	-2 561	-2 557	-10 500
Finansiella intäkter	369	0	515
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-36	-175	-252
Finansiella kostnader	-5 422	-3 353	-14 896
Förvaltningsresultat	7 891	5 191	26 409
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-937	6 302	50 180
Resultat före skatt	6 954	11 493	76 589
Aktuell skatt	0	0	-133
Uppskjuten skatt	-817	-717	-13 577
Periodens resultat	6 137	10 776	62 879
Resultat per aktie, kr	0,95	2,00	10,63
Genomsnittligt antal aktier, tusental	6 455	5 379	5 917

Koncernens balansräkning i sammandrag

Tkr	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	1 444 871	1 451 055	1 441 534
Maskiner och inventarier	37	0	40
Summa anläggningstillgångar	1 444 908	1 451 055	1 441 574
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	889	2 603	1 588
Övriga kortfristiga fordringar	2 767	5 207	4 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 815	7 252	5 512
Likvida medel	108 644	33 702	108 024
Summa omsättningstillgångar	120 115	48 764	119 632
SUMMA TILLGÅNGAR	1 565 023	1 499 819	1 561 206
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	798 818	644 670	792 681
Summa eget kapital	798 818	644 670	792 681
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	361 800	504 300	361 800
Långfristig leasingsskuld	307	17 340	307
Övriga långfristiga skulder	81	2 053	81
Uppskjuten skatteskuld	56 240	46 681	55 422
Summa långfristiga skulder	418 428	570 374	417 610
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	5 049	14 540	5 928
Kortfristiga räntebärande skulder	313 610	247 285	315 821
Övriga kortfristiga skulder	7 832	3 714	5 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 286	19 236	23 524
Summa kortfristiga skulder	347 777	284 775	350 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 565 023	1 499 819	1 561 206

Koncernens rapport över Kassaflöde i sammandrag

Tkr	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Jan-dec 2022
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Resultat före skatt	6 954	11 493	76 589
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	937	-6 302	-50 180
Övriga poster	4	698	698
Betald/erhållen skatt	-498	583	-3 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	7 397	6 472	23 976
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar	137	-3 488	711
Förändring av leverantörsskulder	-879	-12 907	-21 518
Förändring av övriga kortfristiga skulder	450	1 278	8 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 105	-8 645	11 716
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i befintliga fastigheter	-3 981	-27 123	-86 807
Investering i nya fastigheter	-293	0	-130 892
Försäljning av fastigheter	0	0	222 679
Övriga investeringar	0	0	-42
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 274	-27 123	4 938
<i>Finansieringsverksamhet</i>			
Emission	0	0	95 907
Upptagna lån	0	56 504	207 164
Lösen av lån	0	0	-218 674
Amortering	-2 211	-1 755	-7 706
Förändring depositioner	0	0	-42
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 211	54 749	76 649
Periodens kassaflöde	620	18 981	93 303
Likvida medel vid periodens början	108 024	14 721	14 721
Likvida medel vid periodens slut	108 644	33 702	108 024

Härledning av nyckeltal

Tkr om inget annat anges	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Jan-dec 2022
Hysesintäkter	23 020	20 129	78 660
Övriga intäkter	42	22	3 100
Fastighetskostnader	-7 521	-8 875	-30 218
Driftnetto	15 541	11 276	51 542
Överskottsgrad %	67,51	56,02	65,53
Eget Kapital	798 818	644 670	792 681
Balansomslutning	1 565 023	1 499 819	1 561 206
Soliditet %	51,04	42,98	50,77
Långfristiga räntebärande skulder	361 800	504 300	361 800
Kortfristiga räntebärande skulder	313 610	247 285	315 821
Likvida medel	-108 644	-33 702	-108 024
Räntebärande nettoskuld	566 766	717 883	569 597
Förvaltningsfastigheter	1 444 871	1 451 055	1 441 534
Belåningsgrad %	39,23	49,47	39,51
Driftnetto	15 541	11 276	51 542
Administrationskostnader	-2 561	-2 557	-10 500
Ränteintäkter	369	0	515
Räntekostnader	-5 422	-3 353	-14 896
Räntetäckningsgrad, ggr	2,46	2,60	2,79

Tkr om inget annat anges	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Jan-dec 2022
Periodens resultat	6 137	10 776	62 879
Beräknad årstakt	24 548	43 104	62 879
Genomsnittligt eget kapital	795 750	639 282	707 020
Avkastning på eget kapital %	3,08	6,74	8,89
Eget Kapital	798 818	644 670	792 681
Återläggning uppskjuten skatteskuld	56 240	46 681	55 422
Antal utestående aktier vid periodens slut	6 455	5 379	6 455
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	132,47	128,53	131,39
Periodens förvaltningsresultat	7 891	5 191	26 409
Genomsnittligt antal utestående aktier	6 455	5 379	5 917
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,22	0,97	4,46
Periodens resultat	6 137	10 776	62 879
Genomsnittligt antal utestående aktier	6 455	5 379	5 917
Resultat per aktie, kr	0,95	2,00	10,63
Eget Kapital	798 818	644 670	792 681
Återläggning av uppskjuten skatteskuld	56 240	46 681	55 422
Långsiktigt substansvärde, tkr	855 058	691 351	848 103

Moderbolagets räkenskaper

Moderbolagets rapport över periodens resultat i sammandrag

Tkr	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Jan-dec 2022
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1 932	2 312	7 602
Övriga rörelseintäkter	42	0	0
Summa rörelseintäkter	1 974	2 312	7 602
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	-2 680	-3 312	-13 293
Summa rörelsekostnader	-2 680	-3 312	-13 293
Rörelseresultat	-706	-1 000	-5 691
Finansiella poster			
Resultat vid försäljning av andelar i dotterföretag	0	0	14 728
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 560	0	1 573
Räntekostnader och liknande resultatposter	-334	0	-2
Summa finansiella poster	1 226	0	16 299
Resultat efter finansiella poster	520	-1 000	10 608
Bokslutsdispositioner			
Erhållna Koncernbidrag	0	0	8 123
Lämnade Koncernbidrag	0	0	-12 930
Resultat före skatt	520	-1 000	5 801
Skatt på periodens resultat	2 827	206	3 111
Periodens resultat	3 347	-794	8 912

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tkr	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	37	0	40
Andelar i dotterbolag	502 125	557 719	502 125
Fordringar hos koncernföretag	40 210	0	95 636
Uppskjuten skattefordran	7 404	1 672	4 577
Summa anläggningstillgångar	549 776	559 391	602 378
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	776	3 309	8 123
Övriga kortfristiga fordringar	60	0	969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	644	3 394	1 504
Likvida medel	104 383	117	101 174
Summa omsättningstillgångar	105 863	6 820	111 770
SUMMA TILLGÅNGAR	655 639	566 211	714 148

Tkr	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	6 455	5 379	6 455
Fritt eget kapital	644 139	536 256	640 793
Summa eget kapital	650 594	541 635	647 248
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	0	1 911	0
Långfristiga skulder till koncernföretag	0	0	47 165
Summa långfristiga skulder	0	1 911	47 165
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	919	2 999	1 429
Skulder till koncernföretag	0	16 045	14 430
Övriga kortfristiga skulder	2 384	2 174	2 271
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	1 742	1 447	1 605
Summa kortfristiga skulder	5 045	22 665	19 735
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	655 639	566 211	714 148

Övriga upplysningar

Redovisningsprinciper

Sydsvenska Hem AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna kvartalsrapport 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 kvartalsrapport motsvarar de som anges i årsredovisningen 2022.

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

För fullständiga redovisningsprinciper se koncernens årsredovisning 2022.

Transaktioner med närstående

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

- Ekonomi och redovisningstjänster har köpts in för 199 tkr och sålts för 42 tkr till helägda dotterbolag till Briban Invest AB (aktieägare med innehav över 10 procent).
- Koncernen har hyrt co-working yta av Eurocorp AB för 109 tkr (bolag med samma ägare som innehar över 10 procent i Sydsvenska Hem)

Möjligheter och risker för koncernen och bolaget

Det råder ett osäkert ekonomiskt läge i marknaden och omvärlden med bland annat hög inflation och stigande räntor som påverkar både privatpersoner och företag negativt. För Sydsvenska Hem AB kan ändrade marknadsförhållanden innebära risker i form av värdenedgång i fastigheterna samt att koncernens hyresgäster kan få minskade intäkter och därmed svårigheter att betala 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 värdförändringar 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 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.

Fastigheten Malmö Cronholm 1, lager-
Kontor- och samhällsfastighet.



Definitioner och övrigt

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Förvaltningsresultat per aktie

Periodens förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Långsiktigt substansvärde per aktie

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

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Belåningsgrad

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

Fastigheternas direktavkastning

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

Genomsnittligt antal aktier

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

Fastigheten Minerva 14 i Helsingborg, lägenheter och gymnasieutbildning.



Styrelsens intygande

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

Kvartalsrapporten för Sydsvenska Hem AB (publ) godkändes av styrelsen den 22 maj 2023.

Malmö den 22 maj 2023
Sydsvenska Hem AB (publ)
Org.nr: 559038-4177

Lars Linzander Olof Andersson
Styrelseordförande Styrelseledamot

Wilhelm Bergengren Johan Olofsson
Styrelseledamot Styrelseledamot

Johan von Kantzow Gustav Adielsson
Styrelseledamot Verkställande direktör

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

FINANSIELL KALENDER

2023-05-23	Årsstämma
2023-08-29	Halvårsrapport
2023-11-21	Kvartalsrapport Q3

KONTAKT

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

ADRESS

Sydsvenska Hem AB (publ)
Stenhuggaregatan 4
211 41 Malmö
559038-4177

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna kvartalsrapport är sådan information som Sydsvenska Hem AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 23 maj 2023.