



Delårsrapport Januari–mars 2025

Q1

Koncernens resultat i korthet för perioden januari-mars 2025

- Hyresintäkterna uppgår för kvartalet till 26 877 tkr (25 989), en ökning med 3 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Driftnettot uppgår för kvartalet till 19 050 tkr (18 244), motsvarande en ökning med 4 procent jämfört med samma kvartal föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgår till 10 567 tkr (10 194) en ökning med 4 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 0 tkr (0).
- Värdeförändring derivat uppgick till 735 tkr (1 778).
- Kvartalets resultat uppgår till 9 276 tkr (9 723) motsvarande 1,38 kr per aktie (1,51).
- Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick per 31 mars till 1 565 839 tkr (1 461 415).
- Belåningsgraden uppgick per 31 mars till 39,51 procent (42,09). Räntetäckningsgraden var 2,95 gånger (2,67).
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick per 31 mars till 134,02 kr (127,34), vilket är en ökning med 5 procent jämfört med föregående år.





Hyresintäkter

26 877 tkr
25 989 tkr 2024

Driftnetto

19 050 tkr
18 244 tkr 2024

Förvaltningsresultat

10 567 tkr
10 194 tkr 2024

Förvaltningsfastigheter

1 565 839 tkr
1 461 415 tkr 2024

Perioden i korthet

Väsentliga händelser under första kvartalet

- Styrelseledamoten Johan Olofsson har valt att lämna sin post i styrelsen. Sydsvenska Hem har fortsatt en erfaren och kompetent styrelse som är väl rustad för att driva bolaget framåt.
- Briban Invest AB, som är en av de större aktieägarna i Sydsvenska Hem, har den 27 februari 2025 lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Sydsvenska Hem om att förvärva samtliga utestående aktier i Sydsvenska Hem (Erbjudandet). Briban Invest erbjuder aktieägarna i Sydsvenska Hem ett kontantvederlag om 117 kronor per aktie i bolaget eller ett aktievederlag om 4,24 befintliga B-aktier i Fastighets AB Trianon, vilket motsvarar 85,65 kronor baserat på stängningskursen om 20,20 kronor för Trianons B-aktie på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, den 27 februari 2025.
- Erbjudandet innebär, baserat på kontantvederlaget, att samtliga aktier i Sydsvenska Hem värderas till cirka 784 miljoner kronor. Baserat på aktievederlaget innebär Erbjudandet att samtliga aktier i Sydsvenska Hem värderas till cirka 574 miljoner kronor baserat på stängningskursen om 20,20 kronor för Trianons B-aktie på Nasdaq Stockholm, den 27 februari 2025.
- Vid extra bolagsstämma i Sydsvenska Hem den 21 mars 2025 beslutades att godkänna utformningen av det offentliga uppköpserbjudandet som Briban Invest lämnat.

- Eftersom alla styrelseledamöter i Sydsvenska Hem har åtagit sig att acceptera Erbjudandet och därmed har en intressekonflikt enligt punkten II.18 i Takeover-reglerna för vissa handelsplattformar är styrelsen i Sydsvenska Hem förhindrad att handlägga frågor som är relaterade till Erbjudandet. Bolaget har därför erhållit ett oberoende värderingsutlåtande, s.k. fariness opinion, från Catella Corporate Finance Stockholm AB, som bedömer att Erbjudandet avseende både kontant- och aktievederlaget är skäliga ur ett finansiellt perspektiv för aktieägarna i Sydsvenska Hem.
- Sydsvenska Hem har avslutat likviditetsgarantin med Pareto Securities rörande handeln i bolagets aktier. Likviditetsgarantin upphörde efter handelsdagen den 31 mars 2025.
- Sydsvenska Hem har beslutat att ändra datum för bolagets årsstämma till den 26 juni 2025.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Briban Invest AB har kommunicerat att de äger 98,45 av aktierna och rösterna i Sydsvenska Hem efter avslutat offentligt uppköpserbjudande.
- Sydsvenska Hem har kallat till extra stämma den 15 maj, där styrelsen föreslås ändras.
- Spotlight Stock Market har meddelat att bolaget kommer att avnoteras med sista dag för handel den 9 maj 2025.
- Sydsvenska Hem har på uppdrag av Briban invest påbörjat process för att tvångsinlösa de sista aktierna i Sydsvenska Hem.

Finansiell översikt och nyckeltal i urval, koncernen

Nyckeltal	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
Fastighetsrelaterade			
Hysesintäkter, tkr	26 877	25 989	103 656
Driftnetto, tkr	19 050	18 244	77 368
Förvaltningsresultat, tkr	10 567	10 194	44 205
Överskottsgrad, %	70,88	70,20	74,64
Förvaltningsfastigheter, tkr	1 565 839	1 461 415	1 563 614
Finansiella			
Soliditet, %	50,57	50,41	50,13
Belåningsgrad, %	39,51	42,09	39,88
Räntetäckningsgrad, ggr	2,95	2,67	2,83
Långsiktigt substansvärde, tkr	897 889	821 947	887 729
Aktierelaterade			
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,58	1,58	6,72
Antal aktier vid periodens utgång, st	6 699 907	6 454 758	6 699 907
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	134,02	127,34	132,50
Resultat per aktie, kr	1,38	1,51	6,19
Avkastning på eget kapital, %	4,49	5,10	5,20

VD har ordet

Ett kvartal med ökade hyresintäkter, driftnetto och förvaltningsresultat

Stabil utveckling

Det första kvartalet 2025 har präglats av fortsatt stabil utveckling för Sydsvenska Hem. Trots ett omvärldsläge med fortsatt osäkerhet har vi levererat ett starkt resultat och visat att vår affärsmodell är robust även i mer utmanande tider.

Hyresintäkterna ökade med 3 procent jämfört med föregående år och uppgick till 26,9 Mkr. Driftnettot steg med 4 procent till 19,1 Mkr och vårt förvaltningsresultat ökade med 4 procent till 10,6 Mkr. Det är glädjande att kunna rapportera om en fortsatt positiv utveckling, inte minst mot bakgrund av att vi samtidigt bibehåller en stark finansiell ställning. Belåningsgraden har sjunkit till 39,5 procent och räntetäckningsgraden stärks till 2,95 gånger.

Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick vid kvartalets slut till cirka 1,6 miljarder kronor. Det långsiktiga substansvärdet per aktie har ökat med 5 procent till 134,02 kr. Kvartalets resultat uppgick till 9,3 Mkr (9,7), motsvarande 1,38 kr per aktie (1,51). Sammanfattningsvis summerar vi första kvartalet med ett stabilt resultat som speglar vårt fortsatt goda kassaflöde och välskötta fastighetsbestånd.

Offentligt uppköpserbjudande

En av de mest betydelsefulla händelserna under kvartalet har varit det offentliga uppköpserbjudande som lämnades av Briban Invest AB den 27 februari 2025. Erbjudandet har fått ett mycket starkt gensvar från marknaden och samtliga huvudägare har valt att acceptera erbjudandet.

Briban Invest kommunicerade den 23 april 2025 att de äger 98,45% av aktierna och rösterna i Sydsvenska Hem och att de avser att påkalla inlösen i enlighet med aktiebolagslagen av de återstående aktierna i Sydsvenska Hem.

Stort tack

Jag vill rikta ett uppriktigt tack till alla aktieägare, medarbetare och samarbetspartners som varit med och format Sydsvenska Hem till det bolag vi är idag. Vi ser nu fram emot nästa fas – att tillsammans med Briban Invest som ensam ägare fortsätta med vårt tydliga fokus på att skapa långsiktigt värde. Genom målmedveten fastighetsförvaltning, utveckling och ett starkt affärsdriv ska vi identifiera nya möjligheter och säkerställa stabila kassaflöden över tid.



Gustav Adielsson, VD



*Vi ser nu fram emot
nästa fas tillsammans
med Briban Invest
som ny ägare*

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 2025 cirka 88 170 kvm i uthyrningsbar yta. Vi har fastigheter i alla segment, huvudsakligen belägna i Skåne.

Sydsvenska Hems affärsidé och strategi, utdelningspolicy, finansiella mål och riskbegränsningar är följande:

Affärsidé

Sydsvenska Hem har ett tydligt fokus på att bygga värde. Genom fastighetsförvaltning, utveckling, mod och långsiktighet ska Sydsvenska Hem verka för att ständigt skapa nya affärer och stabila kassaflöden.

Strategi

Vi är ett opportunistiskt fastighetsbolag

- Sydsvenska Hem förvaltar, förädlar och skapar värde.
- Sydsvenska Hem fokuserar på fastigheter i Södra Sverige.
- Vår fastighetsportfölj kan innehålla fastigheter från alla segment och vi utvärderar alla möjligheter till förvärv.
- Fastigheter kan avyttras i syfte att uppnå högre avkastning.

Utdelningspolicy

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till mellan 0 – 40 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt. Under perioder med stark tillväxt kan utdelningen ligga i det nedre intervallet.

Fastigheten Helsingborg Glaven 2, ambulanscentral.

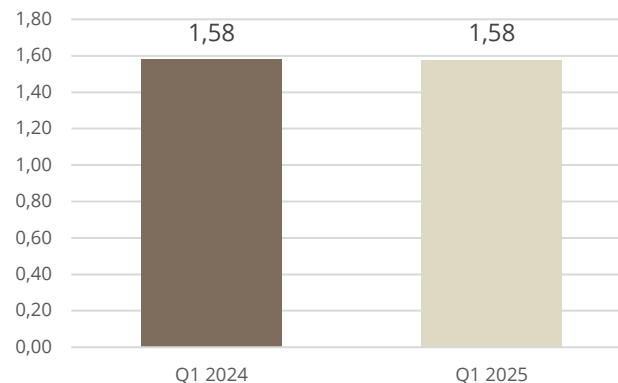


Finansiella mål och riskbegränsningar

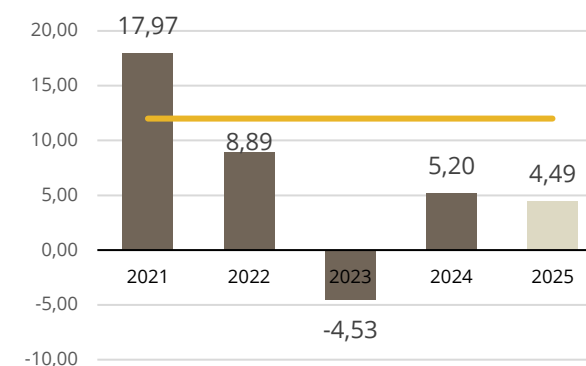
- Förvaltningsresultatet - Sydsvenska Hem har som mål att öka förvaltningsresultatet per aktie med 12 procent årligen över en konjunkturcykel.
- Avkastning på eget kapital - Avkastningen på eget kapital ska långsiktigt uppgå till 12 procent över en konjunkturcykel.
- Belåningsgrad - Belåningsgrad ska över tid uppgå till högst 55 procent av fastighetsvärdet. Vid genomförandet av värdeskapande förvärv eller projekt kan belåningsgraden tillfälligt tillåtas överskrida 55 procent.
- Räntetäckningsgrad - Räntetäckningsgraden ska som lägst uppgå till 2 gånger i förhållande till finansiella kostnader.

Ovanstående finansiella mål och riskbegränsningar beslutades av styrelsen den 12 november 2024 att tillämpas från och med 2025.

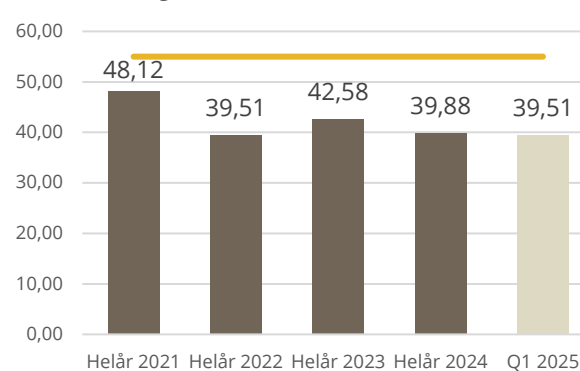
Förvaltningsresultat per aktie Mål: öka med 12% årligen per aktie



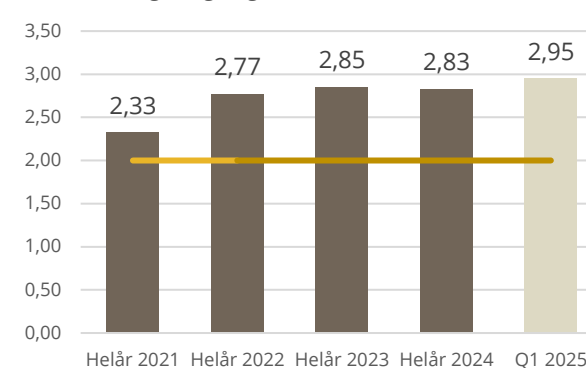
Avkastning på eget kapital Mål: långsiktigt uppgå till 12%



Belåningsgrad Mål: understiga 55%



Räntetäckningsgrad Mål: överstiga 2 gånger



Koncernen januari – mars 2025

Resultat, intäkter och kostnader

Koncernen januari – mars 2025

Resultatposterna nedan avser perioden januari-mars 2025. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 26 877 tkr (25 989), vilket motsvarar en ökning med 3 procent.

Övriga intäkter

Övriga intäkter om 229 tkr (178) består till största del av intäkter från biltvätten på fastigheten Hörby Borrestad 1.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader för perioden uppgick till 8 056 tkr (7 923). Detta är en ökning av kostnaderna med 2 procent. Driftskostnader påverkas av säsongsvariationer, där kostnaderna för första och sista kvartalet normalt sett är högst.

Driftnetto

Driftnettot för perioden uppgick till 19 050 tkr (18 244), vilket motsvarar en ökning med 4 procent. Överskottsgraden uppgick till 70,88 procent (70,20).

Central administration

Central administration har under perioden ökat med 51 procent till 3 349 tkr (2 212). Kostnadsökningen består till stor del av kostnader för fairness opinion och juristkostnader hänförliga till uppköpserbudandet från Briban Invest. Central administration utgörs av personalkostnader för gemensamma koncernfunktioner, fastighetsadministration, kostnader för IT, finansiell rapportering och revisionsarvoden. Sydsvenska Hem AB hade under perioden 7 anställda i genomsnitt (5).

Ränteintäkter och kostnader samt övriga finansiella kostnader

Sydsvenska Hem AB redovisar 285 tkr (290) i finansiella intäkter, vilket utgörs av ränteintäkter på tillgodohavande i bank.

Räntekostnad avseende nyttjanderätt (tomträter) uppgick till 0 tkr (42) och utgörs av tomträtt för parkering vid fastigheten Malmö Cronholm 1. Finansiella kostnader uppgår till 5 419 tkr (6 086), vilket innebär en minskad kostnad med 11 procent. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 3,13 procent (3,64).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och finansiella instrument

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter för perioden uppgår till 0 tkr (0).

Orealiserade värdeförändringar av derivatinstrument uppgick till 735 tkr (1 778).

Skattekostnad

Aktuell skatt uppgår till -407 tkr (0). Uppskjuten skatt hänförligt till förvaltningsfastigheter, derivat och skattemässiga underskott uppgick till -1 619 tkr (-2 249).

Totalresultat

Periodens resultat uppgick till 9 276 tkr (9 723). Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultat per aktie uppgår till 1,38 kr (1,51). Avkastningen på det egna kapitalet uppgick till 4,49 procent (5,10).

Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 2 108 tkr (1 964) och består framför allt av koncernfakturer till dotterbolagen. Central administration uppgick till 3 812 tkr (2 785). Rörelseresultatet uppgår till -1 638 tkr (-821) och periodens resultat uppgår till 453 tkr (2 456).

Värdeförändring derivat uppgår till 735 tkr (1 778) och beror på förändrade marknadsräntor. Värdeförändring av derivat är inte kassaflödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

Skatteskostnad på periodens resultat uppgick till -153 tkr (-790) och avser uppskjuten skatt på värdeförändring av derivat och skattemässiga underskott.

Periodens resultat uppgick till 453 tkr (2 456).

Fastigheten Lomma 33:55, butiker och bostäder.



Intjäningsförmåga, koncernen

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 31 mars 2025. 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 2025 och deras finansiering. Transaktioner och färdigställande av nybyggnation med tillträde och färdigställande efter den 31 mars 2025 är därmed inte inkluderat i beräkningen.

Intjäningsförmåga

Tkr	31 mar 2025	31 dec 2024	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024
Hyresvärde	138 100	137 300	135 600	129 000	129 100
Vakanser	-26 900	-26 900	-28 400	-28 100	-28 100
Rabatter	-1 300	-1 300	-1 400	-1 400	-1 400
Hyresintäkter	109 900	109 100	105 800	99 500	99 600
Övriga intäkter	700	700	600	600	600
Totala intäkter	110 600	109 800	106 400	100 100	100 200
Drift- och underhållskostnader	-28 600	-28 600	-28 600	-26 600	-26 600
Driftsöverskott	82 000	81 200	77 800	73 500	73 600
<i>Överskottsgrad</i>	<i>75%</i>	<i>74%</i>	<i>74%</i>	<i>74%</i>	<i>74%</i>
Central administration	-10 000	-10 000	-9 900	-9 600	-9 600
Tomträttsavgäld	-200	-200	-100	-100	-100
Finansiella intäkter och kostnader	-20 400	-21 800	-23 800	-22 600	-22 600
Förvaltningsresultat	51 400	49 200	44 000	41 200	41 300
Fastigheternas direktavkastning %	5,24%	5,19%	5,02%	5,04%	5,04%

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 2025 cirka 88 170 kvm i uthyrningsbar yta. Vi har fastigheter i alla segment huvudsakligen belägna i Skåne.

Förvärv och avyttringar

Under perioden har inga fastigheter förvärvats eller avyttrats. Slutavräkningen för förvärvet av fastigheterna Helsingborg Katslösa 17:4 och 9:2 har reglerats under kvartalet och fastighetsvärdet har justerats utifrån slutavräkningen.

Fastighetsvärdering

Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde.

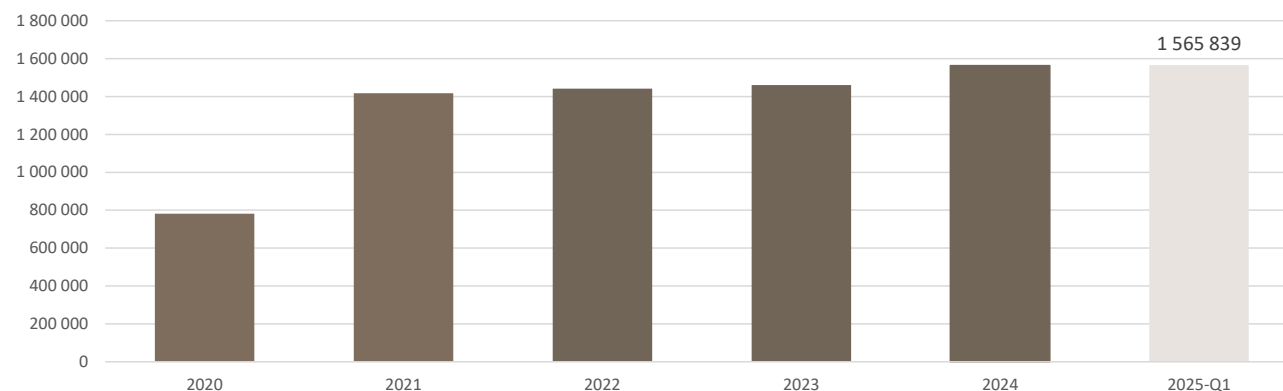
Vid varje kvartal gör ledningen en bedömning av fastighetsvärdet för samtliga fastigheter och till stöd för detta används de externa värderingar som gjorts. Samtliga fastigheter värderades av externt värderingsinstitut per 2024-12-31, men vid detta kvartalsskifte har inga externa värderingar genomförts.

Beräknat marknadsvärde avseende koncernens fastigheter per 31 mars 2025 uppgår till 1 565 839 tkr (1 461 415). Periodens värdeförändring uppgår till 0 tkr (0).

Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter

Tkr	31 mar 2025	31 dec 2024	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024
Ingående balans	1 563 614	1 550 997	1 458 912	1 461 415	1 460 743
Förvärv av fastigheter	-193	0	90 441	0	245
Pågående arbeten i befintliga fastigheter	2 418	1 877	1 644	1 875	427
Orealiserad värdeförändring	0	10 740	0	-4 378	0
Verkligt värde vid periodens utgång	1 565 839	1 563 614	1 550 997	1 458 912	1 461 415

Verkligt värde förvaltningsfastigheter, tkr



Vid halvårsskiftet 2021 tillträdde Sydsvenska Hem en större fastighetsportfölj.

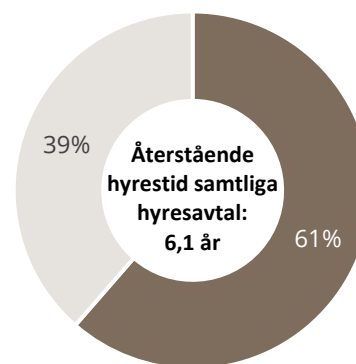
Förvaltningsfastigheter per 31 mars 2025

Fastighetsbeteckning	Kommun	LOA kvm
Abborren 5	Vimmerby	1 200
Aspeholm 6	Lund	910
Borggård 1:357	Staffanstorp	4 910
Borggård 1:401	Staffanstorp	1 730
Borggård 1:476	Staffanstorp	2 240
Borggård 1:490	Staffanstorp	320
Borrestad 1	Hörby	2 980
Brågarp 6:727	Staffanstorp	3 060
Brågarp 6:764	Staffanstorp	2 800
Cronholm 1	Malmö	20 660
Flintkärnan 4	Malmö	2 000
Fälgen 1	Ronneby	1 200
Glaven 2	Helsingborg	1 230
Handbromsen 4	Karlskoga	1 710
Hemmestorp 3:23	Staffanstorp	4 510
Katslösa 17:4	Helsingborg	8 150
Katslösa 9:2	Helsingborg	80
Lomma 33:55	Lomma	7 520
Länsmannen 4	Lund	1 080
Minerva 14	Helsingborg	3 150
Rom 1	Landskrona	3 320
Sandhammaren 5	Kävlinge	1 580
Sargen 1	Arvika	1 560
Skomakaregården 1	Alingsås	1 610
Stanstorp 1:197	Staffanstorp	330
Stanstorp 1:198	Staffanstorp	390
Stanstorp 1:202 m fl	Staffanstorp	2 030
Stanstorp 1:782	Staffanstorp	410
Stanstorp 7:173	Staffanstorp	420
Svedala 100:242	Svedala	3 150
Svedala 100:359	Svedala	1 930
Summa förvaltningsfastigheter		88 170

Förfallostruktur hyresavtal, årshyra, exkl bostäder

År	Tkr/år	Andel av årshyran
2025	1 400	1,5%
2026	6 200	6,5%
2027	20 500	21,4%
2028	20 800	21,7%
efter 2028	47 100	49,1%
Summa	96 000	100,0%

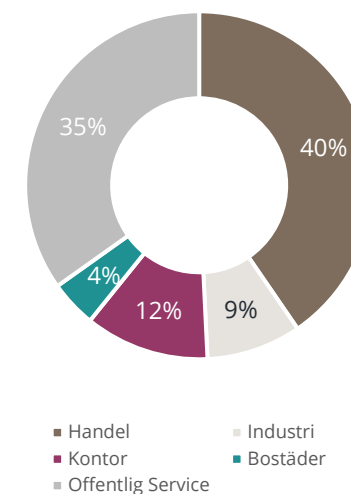
Fördelning årshyra



- Årshyra 10 största hyresgäster
Återstående hyrestid 6,9 år
- Årshyra övriga hyresgäster
Återstående hyrestid: 4,5 år

Hyresintäkter per segment

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



10 största hyresgästerna

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

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 692 156 tkr (667 029) vid periodens slut och fördelar sig mellan fem nordiska banker SBAB, Handelsbanken, SEB, Nordea och Swedbank. Samtliga räntebärande skulder ska refinansieras inom 1 år. 361 800 tkr löper utan amortering fram till 9 mars 2026 med en viktad fast ränta om 2,05 procent. Övriga räntebärande skulder om 330 356 tkr löper med rörlig ränta som i genomsnitt för första kvartalet uppgick till 4,12 procent. Bolagets snittränta för 2025 inklusive swapräntor uppgick till 3,13 procent. Lån med rörlig ränta amorteras med 9 600 tkr per år.

Belåningsgraden uppgick vid periodens slut till 39,51 procent (42,09).

Räntederivat

Koncernen har avtal om räntederivat på 150 000 tkr (100 000) med löptid om 5 år, där 100 000 tkr löper till november 2028 med fast ränta om till 3,13 procent och 50 000 tkr löper till juli 2029 med fast ränta om 2,50 procent. Långfristig skuld för derivatinstrument uppgår till 2 190 tkr (1 927).

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 831 866 tkr (767 235), vilket i sin helhet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Soliditeten uppgick till 50,57 procent (50,41) vid periodens slut. Koncernens likvida medel uppgick till 73 431 tkr (51 944). Bolagen har ingen checkkredit och tre fastigheter i beståndet är helt obelånade.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 2 395 (4 775). Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 7 008 (7 293).

Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med investeringar i befintliga och nya fastigheter om -2 225 tkr (-427).

Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med amorteringar om -2 388 tkr (-2 100).

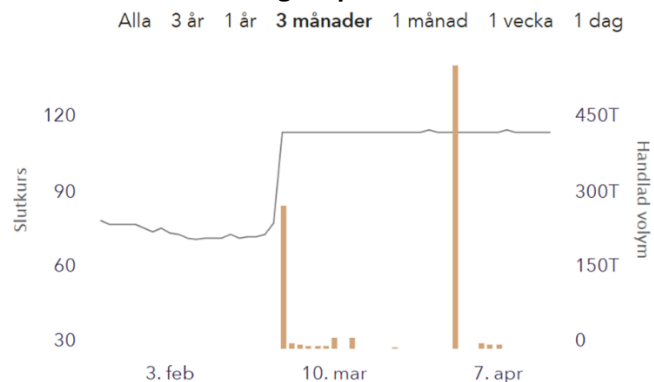
Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 73 431 tkr (51 944).

Fastigheten Svedala 100:359, industri.



Aktien

Aktiekursens utveckling, kr per aktie



Källa: Spotlight Stock market

Aktiens slutkurs per 31 mars 2025 uppgick till 117 kr vilket gav ett börsvärde vid samma tidpunkt om 783 889 tkr. Bolaget hade vid periodens utgång 343 (486) aktieägare. Av årsredovisningen för 2024 framgår att ingen utdelning är föreslagen.

Aktieinformation

Marknadsplats: Spotlight Stock Market

Kortnamn: SYDSV

ISIN: SE0007897251

Ägare per 31 mars 2025

Namn	Antal aktier	Kapital och röster %
Aktiebolag Viola Tricolor	962 756	14,37%
Olof Andersson - genom Olof Andersson Förvaltning AB	828 360	12,36%
Jan Barchan - genom Briban Invest AB	1 138 984	17,00%
Mats Cederholm - genom Cedelma AB	732 797	10,94%
AB Lomma Tegelfabrik	671 002	10,02%
Johan Olofsson - privat och genom bolag	592 050	8,84%
Johan von Kantzow - privat och genom bolag	331 173	4,94%
Berth von Kantzows Stiftelse	286 000	4,27%
Fredrik Cronqvist - genom Sconeg AB	245 149	3,66%
Gustav Adielsson - genom bolag	129 652	1,94%
Övriga aktieägare	781 984	11,67%
Totalt antal aktier	6 699 907	100,00%

Koncernens räkenskaper

Koncernens rapport över periodens resultat i sammandrag

Tkr	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
Hysesintäkter	26 877	25 989	103 656
Övriga intäkter	229	178	984
Fastighetskostnader	-8 056	-7 923	-27 272
Driftnetto	19 050	18 244	77 368
Central administration	-3 349	-2 212	-10 082
Finansiella intäkter	285	290	1 371
Räntekostnad leasingkulld (tomträtter)	0	-42	-256
Finansiella kostnader	-5 419	-6 086	-24 196
Förvaltningsresultat	10 567	10 194	44 205
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter	0	0	6 362
Värdetförändringar derivat	735	1 778	780
Resultat före skatt	11 302	11 972	51 347
Aktuell skatt	-407	0	-303
Uppskjuten skatt	-1 619	-2 249	-10 341
Periodens resultat	9 276	9 723	40 703
Resultat per aktie, kr	1,38	1,51	6,19
Genomsnittligt antal aktier, tusental	6 700	6 455	6 577

Koncernens balansräkning i sammandrag

Tkr	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	1 565 839	1 461 415	1 563 614
Summa anläggningstillgångar	1 565 839	1 461 415	1 563 614
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	122	378	167
Övriga kortfristiga fordringar	42	44	592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 477	8 084	5 654
Likvida medel	73 431	51 944	71 036
Summa omsättningstillgångar	79 072	60 450	77 449
SUMMA TILLGÅNGAR	1 644 911	1 521 865	1 641 063

Tkr	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	831 866	767 235	822 590
Summa eget kapital	831 866	767 235	822 590
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	0	361 800	361 800
Långfristig leasingsskuld	1 389	1 389	1 389
Övriga långfristiga skulder	17 459	458	17 459
Derivatinstrument	2 190	1 927	2 925
Uppskjuten skatteskuld	63 833	52 785	62 214
Summa långfristiga skulder	84 871	418 359	445 787
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	4 306	2 677	4 071
Kortfristiga räntebärande skulder	692 156	305 229	332 744
Övriga kortfristiga skulder	3 506	6 554	5 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 206	21 811	30 099
Summa kortfristiga skulder	728 174	336 271	372 686
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 644 911	1 521 865	1 641 063

Koncernens rapport över Kassaflöde i sammandrag

Tkr	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Driftnetto	19 050	18 244	77 368
Administrationskostnader	-3 349	-2 212	-10 082
Finansnetto	-5 134	-5 838	-23 081
Betald skatt	-1 502	2 875	-99
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	9 065	13 069	44 106
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar	772	-1 690	1 895
Förändring av leverantörsskulder	235	-168	341
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-3 064	-3 918	3 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 008	7 293	49 535
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter	-2 418	-427	-5 823
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterbolag	193	0	-4 202
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 225	-427	-10 025
Finansieringsverksamhet			
Upptagna lån	2 921	3 184	300 094
Lösen av lån	-2 921	-3 184	-300 094
Amortering	-2 388	-2 100	-9 198
Utdelning	0	0	-6 455
Förändring depositioner	0	9	10
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 388	-2 091	-15 643
Periodens kassaflöde	2 395	4 775	23 867
Likvida medel vid periodens början	71 036	47 169	47 169
Likvida medel vid periodens slut	73 431	51 944	71 036

Koncernens härledning av nyckeltal

Tkr om inget annat anges	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
Hysesintäkter	26 877	25 989	103 656
Övriga intäkter	229	178	984
Fastighetskostnader	-8 056	-7 923	-27 272
Driftnetto	19 050	18 244	77 368
Överskottsgrad %	70,88	70,20	74,64
Eget Kapital	831 866	767 235	822 590
Balansomslutning	1 644 911	1 521 865	1 641 063
Soliditet %	50,57	50,41	50,13
Långfristiga räntebärande skulder	0	361 800	361 800
Kortfristiga räntebärande skulder	692 156	305 229	332 744
Likvida medel	-73 431	-51 944	-71 036
Räntebärande nettoskuld	618 725	615 085	623 508
Förvaltningsfastigheter	1 565 839	1 461 415	1 563 614
Belåningsgrad %	39,51	42,09	39,88
Driftnetto	19 050	18 244	77 368
Central administration	-3 349	-2 212	-10 082
Ränteintäkter	285	290	1 371
Räntekostnad leasingsskuld (tomträter)	0	-42	-256
Räntekostnader	-5 419	-6 086	-24 196
Räntetäckningsgrad, ggr	2,95	2,67	2,83

Tkr om inget annat anges	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
Periodens resultat	9 276	9 723	40 703
Beräknad årstakt	37 104	38 892	40 703
Genomsnittligt eget kapital	827 228	762 374	783 134
Avkastning på eget kapital %	4,49	5,10	5,20
Eget Kapital	831 866	767 235	822 590
Återläggning uppskjuten skatteskuld	63 833	52 785	62 214
Återläggning skuld derivatinstrument	2 190	1 927	2 925
Antal utestående aktier vid periodens slut	6 700	6 455	6 700
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	134,02	127,34	132,50
Periodens förvaltningsresultat	10 567	10 194	44 205
Genomsnittligt antal utestående aktier	6 700	6 455	6 577
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,58	1,58	6,72
Periodens resultat	9 276	9 723	40 703
Genomsnittligt antal utestående aktier	6 700	6 455	6 577
Resultat per aktie, kr	1,38	1,51	6,19
Eget Kapital	831 866	767 235	822 590
Återläggning uppskjuten skatteskuld	63 833	52 785	62 214
Återläggning skuld derivatinstrument	2 190	1 927	2 925
Långsiktigt substansvärde, tkr	897 889	821 947	887 729

Moderbolagets räkenskaper

Moderbolagets rapport över periodens resultat i sammandrag

Tkr	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2 108	1 964	7 667
Övriga rörelseintäkter	66	0	205
Summa rörelseintäkter	2 174	1 964	7 872
Rörelsens kostnader			
Central administration	-3 812	-2 785	-11 524
Summa rörelsekostnader	-3 812	-2 785	-11 524
Rörelseresultat	-1 638	-821	-3 652
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 154	3 153	11 161
Räntekostnader och liknande resultatposter	-645	-864	-2 237
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	-13 000
Värdeförändring derivat	735	1 778	780
Summa finansiella poster	2 244	4 067	-3 296
Resultat efter finansiella poster	606	3 246	-6 948
Bokslutsdispositioner			
Erhållna Koncernbidrag	0	0	30 340
Lämnade Koncernbidrag	0	0	-15 468
Resultat före skatt	606	3 246	7 924
Skatt på periodens resultat	-153	-790	-2 496
Periodens resultat	453	2 456	5 428

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tkr	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterbolag	580 865	539 016	581 058
Fordringar hos koncernföretag	187 324	188 279	188 956
Uppskjuten skattefordran	451	2 309	604
Summa anläggningstillgångar	768 640	729 604	770 618
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	395	200	23 501
Övriga kortfristiga fordringar	69	66	111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	857	639	1 571
Likvida medel	63 836	47 474	63 321
Summa omsättningstillgångar	65 157	48 379	88 504
SUMMA TILLGÅNGAR	833 797	777 983	859 122

Tkr	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	6 700	6 455	6 700
Fritt eget kapital	684 318	656 763	683 865
Summa eget kapital	691 018	663 218	690 565
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	17 000	0	17 000
Långfristiga skulder till koncernföretag	119 939	108 198	128 677
Derivatinstrument	2 190	1 927	2 925
Summa långfristiga skulder	139 129	110 125	148 602
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	941	405	872
Skulder till koncernföretag	47	2 084	16 802
Övriga kortfristiga skulder	461	489	770
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	2 201	1 662	1 511
Summa kortfristiga skulder	3 650	4 640	19 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	833 797	777 983	859 122

Övriga upplysningar

Redovisningsprinciper

Sydsvenska Hem AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna delårsrapport motsvarar de som anges i årsredovisningen 2024. Bolaget publicerar fem rapporter årligen: bokslutskommuniké, årsredovisning samt tre delårsrapporter.

För fullständiga redovisningsprinciper se koncernens årsredovisning 2024.

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 282 tkr (258) och sålts för 46 tkr (48) till helägt dotterbolag till Briban Invest AB (aktieägare med innehav över 10 procent).
- Koncernen har hyrt co-working yta av Eurocorp AB för 113 tkr (111) (bolag med samma ägare som innehar över 10 procent i Sydsvenska Hem AB).

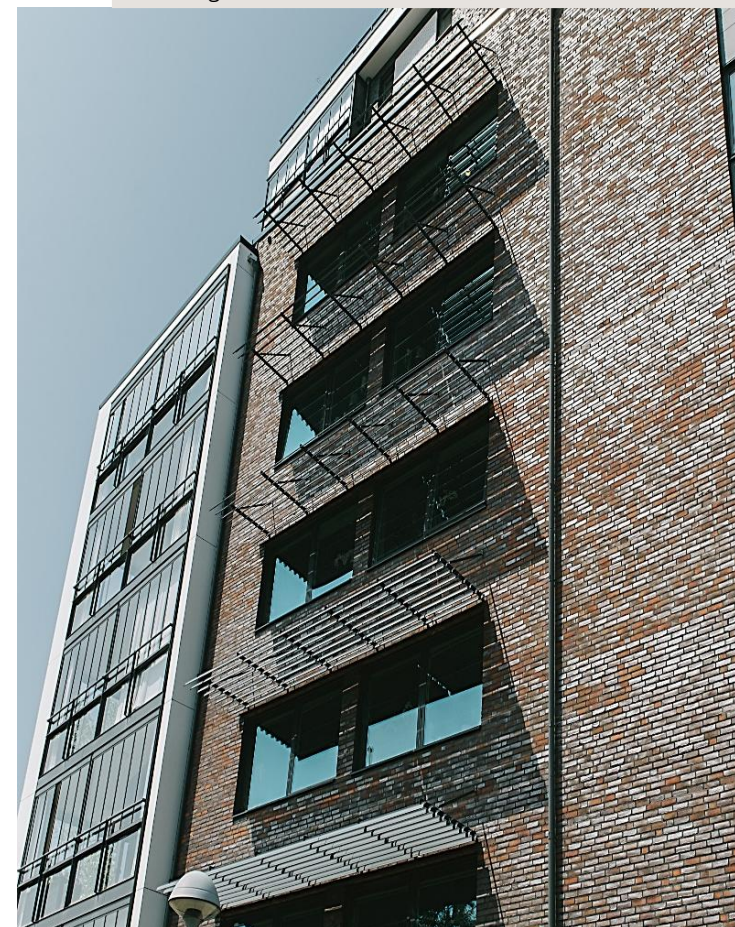
Möjligheter och risker för koncernen och bolaget

Efter en period med bland annat hög inflation och stigande räntor som påverkat både privatpersoner och företag negativt, har marknadsläget stabiliserats något. Riksbanken har sänkt räntan och inflationen är nu närmare önskat läge, men fortsatt har en del privatpersoner och företag det utmanande. För Sydsvenska Hem AB kan ändrade marknadsförhållanden innebära risker i form av värdenedgång i fastigheterna samt att koncernens hyresgäster kan få minskade intäkter och därmed svårigheter att betala hyra. Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal.

Koncernen löper även risk till följd av yttre ej påverkbara faktorer såsom väderförhållanden och ändrade marknadspriser som kan medföra ökade mediakostnader eller ej planerade reparationsåtgärder. Det föreligger även risk för värdeförändringar avseende fastigheterna på grund av såväl förändrade kassaflöden som förändringar i avkastningskraven. Noteras bör dock att huvudparten av Sydsvenska Hems hyresintäkter är kopplade till konsumentprisindex och därmed i det närmaste inflationssäkrade.

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

Fastigheten Landskrona Rom 1, vårdboende



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 central administration plus finansiella intäkter minus räntekostnad nyttjanderätt dividerat med räntekostnader.

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Belåningsgrad

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

Fastigheternas direktavkastning

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

Genomsnittligt antal aktier

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

Fastigheten Staffanstorp Stanstorp 1:198, bostäder.



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.

Delårsrapporten för Sydsvenska Hem AB (publ) godkändes av styrelsen den 7 maj 2025.

Malmö den 7 maj 2025
Sydsvenska Hem AB (publ)
Org.nr: 559038-4177

Lars Linzander
Styrelseordförande

Olof Andersson
Styrelseledamot

Wilhelm Bergengren
Styrelseledamot

Johan von Kantzow
Styrelseledamot

Gustav Adielsson
Verkställande direktör

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

FINANSIELL KALENDER

2025-05-09	Avnotering
2025-05-15	Extra bolagsstämma
2025-06-26	Årsstämma

KONTAKT

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

ADRESS

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

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Sydsvenska Hem AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 8 maj 2025.