

# Sydsvenska Hem AB (publ)

Halvårsrapport januari 2022 – juni 2022



Sydsvenska Hem



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

## ANDRA KVARTALET APRIL – JUNI 2022

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 18 458 tkr (11 409 tkr)
- Driftnettot under perioden uppgick till 11 949 tkr (8 121 tkr)
- Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till 6 514 tkr (4 359 tkr).
- Periodens resultat uppgick till 36 841 tkr (12 870 tkr).
- Under perioden uppgick värdeförändringarna till 41 369 tkr (11 946 tkr)

## HALVÅRET JANUARI – JUNI 2022

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 38 587 tkr (22 989 tkr)
- Driftnettot under perioden uppgick till 23 225 tkr (15 550 tkr)
- Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till 11 705 tkr (7 735 tkr).
- Periodens resultat uppgick till 47 617 tkr (10 059 tkr).
- Under perioden uppgick värdeförändringarna till 47 671 tkr (9 107 tkr)

## VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Grunden för Sydsvenska Hems investeringsstrategi är att erhålla hyresintäkter från olika fastighetsslag och därigenom uppnå en diversifierad intäktsstruktur och med stabila kassaflöden.

Vi lever i en omvärld, som idag påverkas av krig, politisk oro och stigande inflation. Det leder till ökande räntekostnader, som bl a påverkar fastighetsmarknaden. Sydsvenska Hem står stabilt trots allt detta. Vi har 100% bankfinansiering, varav drygt hälften till fast ränta till och med mars 2026. Räntehöjningar får därför endast effekt på den del av lånen som är rörliga.

Sydsvenska Hem är välfinansierat. Under första kvartalet avyttrades vår största bostadsfastighet. Därutöver har bolaget genomfört en fullteknad företrädesemission som i juli har tillfört bolaget 96 mkr efter avdrag för emissionskostnader om ca 1 mkr. Sydsvenska Hems huvudägare garanterade hela emissionen utan ersättning. Vi tar det som ett uttryck för deras tilltro till bolaget.

Den goda finansieringen och uppbackningen från starka ägare gör det möjligt att ta tillvarata de förvärvsmöjligheter som kan uppkomma. Målsättningen är att fortsatt förvärva fastigheter med fokus på södra Sverige.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Sydsvenska Hem ingick under första kvartalet avtal om försäljning av bostadsfastigheten Ridskolan 3 i Helsingborg. Fastigheten såldes via en aktiebolagstransaktion och köparen tillträdde fastigheten i början av andra kvartalet. Köpeskillingen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 230 mkr vilket motsvarar en nivå över befintlig värdering. Denna försäljning har förbättrat vår likviditet och förstärkt bolaget för framtida förvärv.

Delar av försäljningslikviden har under andra kvartalet återinvesterats i den centralt belägna skolfastigheten Minerva 14 i Helsingborg. Fastigheten har en uthyrningsbar yta på 3 200 kvm. De största hyresgästerna är Thoren Innovation School och Campeon gymnasieskola i Helsingborg. Fastigheten förvärvades genom en aktiebolagstransaktion. Köpeskillingen har baserats på ett underliggande fastighetsvärde om 109 mkr vilket kommer att öka koncernens direktavkastning

På bolagets årsstämma omvaldes styrelsen och bolagets säte ändrades från Stockholm till Malmö stad. Därutöver beslutades om att aktiekapitalet lägst ska uppgå till 5 mkr och högst till 20 mkr.



Bolaget redovisar ett andra kvartal och första halvår som överstiger föregående år på alla resultatnivåer. Driftnettot om 11,9 mkr som är 0,6 mkr högre än första kvartalet, inkluderar den nya fastigheten Minerva från den 3 maj. Realiserad värdeförändring kopplad till försäljning av fastigheten Ridskolan om 6,3 mkr som tillsammans med orealiserade värdeförändring om 35,1 mkr bidrog till ett resultat före skatt på 47,9 mkr för andra kvartalet och 59,4 mkr för första halvåret.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

I företrädesemissionen, som avslutades den 24 juni 2022, tecknades totalt 1 075 793 aktier. Samtliga aktier i företrädesemissionen registrerades den 11 juli vid Bolagsverket. Nettolikviden om 96 mkr tillfördes bolaget i mitten av juli. I dag finns det således totalt 6 454 758 aktier och lika många röster i Sydsvenska Hem. Aktiekapitalet har genom företrädesemissionen ökat med 1 075 793 SEK och uppgår efter ökningen till 6 454 758 SEK. Sydsvenska hem har nu en stark finansiell beredskap för att kunna agera snabbt på de goda affärsmöjligheter som vi tror kommer inom en rätt så snar framtid.

## FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCELTAL I URVAL, KONCERNEN

	Apr 2022 - jun 2022	Apr 2021 - jun 2021	Jan 2022 - jun 2022	Jan 2021 - jun 2021
<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>				
Hysesintäkter	18 458	11 409	38 587	22 989
Driftnetto	11 949	8 121	23 225	15 550
Förvaltningsresultat	6 514	4 359	11 705	7 735
Marknadsvärde fastigheter	1 385 500	778 800	1 385 500	778 800
Antal utestående aktier, st	5 378 965	2 400 000	5 378 965	2 400 000
Förvaltningsresultat per aktie	1,21	1,82	2,18	3,22
Resultat per aktie, kr	6,85	5,36	8,85	4,19
Avkastning på eget kapital, %	22,22	21,16	14,58	8,26
Belåningsgrad, %	45,87	63,30	45,87	63,30
Räntetäckningsgrad, ggr	3,14	2,93	2,86	2,61
Soliditet, %	46,39	30,24	46,39	30,24
Överskottsgrad, %	64,74	71,18	60,19	67,64
NRV per aktie, kr	136,69	113,45	136,69	113,45
Fastigheternas direktavkastning, %	3,45	4,17	3,35	3,99

## SYDSVENSKA HEM I KORTHET

Sydsvenska Hem AB (publ), med organisations-nummer 559038-4177, är ett svenskt fastighetsbolag som per den 30:e juni äger 26 fastigheter i huvudsak inom Skåne. Bolaget bildades i december 2015 och förvaltar en fastighetsportfölj som huvudsakligen består av kontor, samhällsfastigheter, bostäder, handel, industri samt byggrätter. Beståndet omfattar per den 30 juni 2022 ca 65 200 kvm. Bolagets aktier handlas på Spotlight Stock Market sedan den 6 april 2016.

Koncernens hyresintäkter fördelar sig enligt följande:

Handel	38%
Offentlig service	40%
Bostäder	4%
Kontor	13%
Industri	5%
<hr/> Totalt	<hr/> 100%



## INTJÄNINGSFÖRMÅGA, KONCERNEN

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolvmånadersbasis per 30 juni 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 30 juni 2022 och deras finansiering. Transaktioner och färdigställande av nybyggnation med tillträde och färdigställande efter den 30 juni 2022 är därmed inte inkluderat i beräkningen.

<i>Belopp i miljoner kronor, Mkr</i>	<b>30 juni 2022</b>	<b>31 mars 2022</b>	<b>31 dec 2021</b>
Hyresvärde	99,5	107,3	106,5
Vakanser	-21,0	-22,4	-22,6
Kontrakterade vakanser <sup>1</sup>	-0,9	-1,5	-0,3
Rabatter	-1,5	-1,5	-1,6
<b>Hyresintäkter</b>	<b>76,1</b>	<b>81,9</b>	<b>82,0</b>
Drift- och underhållskostnader	-25,3	-27,5	-27,5
<b>Driftsöverskott</b>	<b>50,8</b>	<b>54,4</b>	<b>54,5</b>
<i>Överskottsgrad</i>	<i>67%</i>	<i>66%</i>	<i>66%</i>
Central administration	-9,0	-9,1	-9,1
Tomträttsavgäld	-0,1	-0,8	-0,8
Finansiella intäkter och kostnader	-12,7	-13,2	-13,2
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>29,0</b>	<b>31,3</b>	<b>31,4</b>

<sup>1</sup> Vakanser som är uthyrda med tillträde inom 12 månader redovisas som kontrakterade vakanser.



## FINANSIELL UTVECKLING

Driftnettot under första halvåret uppgick till 23,2 mkr (15,6 mkr) och den huvudsakliga anledningen till ökningen är förvärvet av fastighetsbeståndet under 2021. Vi ser att kostnader för el och värme har stigit under året vilket påverkar driftnettot negativt. Förvaltningsresultatet uppgår till 11,7 mkr (7,7 mkr). Värdeförändringar om 47,6 mkr (9,1 mkr) bidrar ytterligare till att resultat före skatt blir 47,7 mkr (10,1 mkr).

## FINANSIERING

Per den 30 juni uppgår Sydsvenska Hems upplåning till sammanlagt 706 mkr och fördelar sig mellan fyra nordiska banker SBAB, SEB, Nordea och Handelsbanken. 362 mkr löper utan amortering fram till 2026-03-09 med en viktad fast ränta om 2,05%. Övriga skulder till kreditinstitut om 344 mkr ska refinansieras inom 1 år och löper med rörlig ränta som för andra kvartalet uppgick till 2,11 %. På dessa lån med rörlig ränta amorteras 8,6 mkr per år.

Belåningsgraden uppgår vid periodens slut till 45,9% (63,3%) och Sydsvenska Hem hade vid utgången av perioden inga räntederivat.

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 547 (662) aktieägare.

Årsstämman den 15 april 2022 beslutade om en utdelning på 0 kr per aktie

## ÖVRIG INFORMATION

### Anställda

Koncernen har haft 6 (0) anställda under perioden. Koncernen förvaltades 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:

- Ekonomi och redovisningstjänster har köpts in för 400 tkr och sålts för 20 tkr till helägda dotterbolag till Briban Invest AB (aktieägare med innehav över 10%).
- Koncernen har hyrt co-working yta av Eurocorp AB för 213 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 marknadsvärde uppgår per 30 juni 2022 till 1 386 mkr, vilket var -66 mkr lägre jämfört med 31 mars 2022. Kvartalets värdeförändring uppgick till +41 mkr varav +6 mkr är realiserade.

## Förändring marknadsvärden förvaltningsfastigheter, koncernens balansräkning, tkr

### Förändring marknadsvärden förvaltningsfastigheter, koncernens balansräkning, tkr

	30-jun-22	31-mar-22	31-dec-21	30-sep-21	30-jun-21
Ingående balans	1 451 055	1 417 630	1 325 100	778 800	764 500
Förvärv av fastigheter	109 167			517 762	
Försäljning av fastigheter	-243 394				
Omklassificering av nyttjanderätt			17 340		
Pågående arbeten i befintliga fastigheter	27 303	27 123	30 432	4 515	2 354
Värdeförändring	41 369	6 302	44 759	24 023	11 946
<b>Summa</b>	<b>1 385 500</b>	<b>1 451 055</b>	<b>1 417 630</b>	<b>1 325 100</b>	<b>778 800</b>



## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Apr 2022 - jun 2022</b>	<b>Apr 2021 - jun 2021</b>	<b>Jan 2022 -jun 2022</b>	<b>Jan 2021 -jun 2021</b>
Hysesintäkter	18 458	11 409	38 587	22 989
Övriga intäkter	-	-	22	-
Drift- och underhållskostnader	-5 757	-3 415	-13 789	-7 286
Fastighetsskatt	-752	127	-1595	-153
<b>Driftnetto</b>	<b>11 949</b>	<b>8 121</b>	<b>23 225</b>	<b>15 550</b>
Administrationskostnader	-2 396	-1 246 <sup>1</sup>	-4 953	-2 404 <sup>1</sup>
Finansiella intäkter	-	-	-	1
Finansiella kostnader	-3 039	-2 516	-6 567	-5 412
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>6 514</b>	<b>4 359</b>	<b>11 705</b>	<b>7 735</b>
Värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	41 369	11 946	47 671	9 107
<b>Resultat före skatt</b>	<b>47 883</b>	<b>16 305</b>	<b>59 376</b>	<b>16 842</b>
Aktuell skatt	-	-	-	16
Uppskjuten skatt	-11 042	-3 435	-11 759	-6 799
<b>Periodens resultat</b>	<b>36 841</b>	<b>12 870</b>	<b>47 617</b>	<b>10 059</b>
Resultat per aktie, SEK	6,85	5,36	8,85	4,19
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 379	2 400	5 379	2 400

<sup>1</sup> Resultatet har belastats med extraordinära kostnader hänförliga till förvärv om 0 tkr (650 tkr).



## BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>30-jun-22</b>	<b>31-dec-21</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 385 500	1 417 630
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 385 500</b>	<b>1 417 630</b>
Kundfordringar	1 650	340
Övriga kortfristiga fordringar	8 214	9 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 038	2 208
Likvida medel	70 705	14 721
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>83 607</b>	<b>26 295</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 469 107</b>	<b>1 443 925</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	681 511	633 894
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>681 511</b>	<b>633 894</b>
Skulder till kreditinstitut	361 800	507 694
Långfristig leasingsskuld	307	17 340
Övriga långfristiga skulder <sup>1</sup>	-	1 911
Depositioner	123	141
Uppskjutna skatteskulder	53 753	43 628
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>415 983</b>	<b>570 714</b>
Leverantörsskulder	11 111	27 447
Skulder till kreditinstitut	344 503	189 142
Övriga kortfristiga skulder <sup>1</sup>	4 778	5 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 221	16 840
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>371 613</b>	<b>239 317</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>787 596</b>	<b>810 031</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 469 107</b>	<b>1 443 925</b>

<sup>1</sup> Skulden till Pareto på totalt 3,8 mkr (5,7 mkr) med anledning av uppsagt managementavtal är redovisad som övriga skulder.





## KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Apr 2022 - jun 2022</b>	<b>Apr 2021 - jun 2021</b>	<b>Jan 2022 - jun 2022</b>	<b>Jan 2021 - jun 2021</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före skatt	47 883	16 305	59 376	16 842
<b>Ej kassaflödespåverkande poster</b>				
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-35 090	-11 946	-41 392	-9 107
Övriga poster	-	-	698	-
Finansiella poster	-	-	-	32
Betald/erhållen skatt	-2 729	-627	-2 146	-1 344
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>10 064</b>	<b>3 732</b>	<b>16 536</b>	<b>6 423</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	2 178	516	-1 310	1624
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-3 428	-858	-16 335	482
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-5 878	303	-4 600	1 061
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 936</b>	<b>3 693</b>	<b>-5 709</b>	<b>9 590</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i befintliga fastigheter	-27 303	-2 354	-54 426	-5 193
Investering i nya fastigheter	-109 167	-	-109 167	-
Försäljning av fastigheter	215 819	-	215 819	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>79 349</b>	<b>-2 354</b>	<b>52 226</b>	<b>-5 193</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>				
Lösen av lån	-142 500	-	-142 500	-
Upptagna lån	99 323	-	155 827	-
Amortering	-2 105	-	-3 860	-
Utdelning	-	-4 560	-	-9 120
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-45 282</b>	<b>-4 560</b>	<b>9 467</b>	<b>-9 120</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>37 003</b>	<b>-3 221</b>	<b>55 984</b>	<b>-4 723</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>33 702</b>	<b>15 009</b>	<b>14 721</b>	<b>16 511</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>70 705</b>	<b>11 788</b>	<b>70 705</b>	<b>11 788</b>



## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	<b>Apr 2022 - jun 2022</b>	<b>Apr 2021 - jun 2021</b>	<b>Jan 2022 - jun 2022</b>	<b>Jan 2021 - jun 2021</b>
Nettoomsättning	2 177	629	4 489	1 257
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>2 177</b>	<b>629</b>	<b>4 489</b>	<b>1 257</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>				
Övriga externa kostnader	-2 914	-1 580	-4 667	-2 681
Personalkostnader	-1 502	-	-3 062	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-4 417</b>	<b>-1 580</b>	<b>-7 729</b>	<b>-2 681</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 240</b>	<b>-951</b>	<b>-3 240</b>	<b>-1 424</b>
<i>Finansiella poster</i>				
Resultat vid försäljning av andelar i dotterföretag från andelar i koncernbolag	14 148	-	14 148	-
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>14 148</b>	<b>0</b>	<b>14 148</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>11 908</b>	<b>-951</b>	<b>10 908</b>	<b>-1 424</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>11 908</b>	<b>-951</b>	<b>10 908</b>	<b>-1 424</b>
Skatt på periodens resultat	461	-	667	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>12 370</b>	<b>-951</b>	<b>11 575</b>	<b>-1 424</b>



## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	<b>30-jun-22</b>	<b>31-dec-21</b>
<b>Tillgångar</b>		
Maskiner och inventarier	44	-
Andelar i dotterbolag	497 286	557 719
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>497 330</b>	<b>557 719</b>
Fordringar hos koncernföretag	43 038	4 927
Uppskjuten skattefordran	2 133	1 466
Övriga kortfristiga fordringar	593	55
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	651	269
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>46 415</b>	<b>6 717</b>
<b>Likvida medel</b>	<b>24 978</b>	<b>121</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>568 723</b>	<b>564 557</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	5 379	5 379
Fritt eget kapital	548 625	537 050
<b>Eget kapital</b>	<b>554 004</b>	<b>542 429</b>
Övriga långfristiga skulder	-	1 911
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>1 911</b>
Leverantörsskulder	2 586	1 495
Skulder till koncernföretag	7 775	13 602
Övriga kortfristiga skulder	2 097	4 108
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	2 261	1 012
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>14 719</b>	<b>20 217</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>568 723</b>	<b>564 557</b>



## 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 halvårsrapport 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 halvårsrapport 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.

Halvårsrapporten för Sydsvenska Hem AB (publ) godkändes av styrelsen den 29 augusti 2022.

Malmö den 29 augusti 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 halvårsrapport är sådan information som Sydsvenska Hem AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 29 augusti 2022.

## KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2022-11-29 Delårsrapport Q3  
2023-02-28 Bokslutskommuniké

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

Sydsvenska Hem AB (publ)  
Stenhuggaregatan 4  
211 41 Malmö  
559038-4177  
[www.sydsvenskahem.se](http://www.sydsvenskahem.se)