

Halvårsrapport Januari–juni 2023

Q2

April–juni 2023

- Hyresintäkterna uppgår för kvartalet till 24 859 tkr (18 458), en ökning med 35 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Driftnetto uppgår för kvartalet till 19 248 tkr (11 949), motsvarande en ökning med 61 procent jämfört med samma kvartal föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgår till 11 370 tkr (6 514), en ökning med 75 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Värdeförändringar uppgick till -55 639 tkr (41 369).
- Kvartalets resultat uppgår till -35 419 tkr (36 841) motsvarande -5,49 kr per aktie (6,85).

Januari–juni 2023

- Hyresintäkterna uppgår för perioden till 47 879 tkr (38 587), en ökning med 24 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- Koncernens driftnetto uppgår för perioden till 34 789 tkr (23 225), motsvarande en ökning med 50 procent jämfört med samma period föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgår till 19 261 tkr (11 705), en ökning med 65 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- Värdeförändringar uppgick till -56 576 tkr (47 671).
- Periodens resultat uppgår till -29 282 tkr (47 617) motsvarande -4,54 kr per aktie (8,85).
- Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick per 30 juni till 1 468 375 tkr (1 385 500).
- Belåningsgraden uppgick per 30 juni till 43,03 procent (45,87). Räntetäckningsgraden var 2,68 gånger (2,85).
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick per 30 juni till 125,60 kr (136,69), vilket är en minskning med 8 procent jämfört med föregående år.





Hyresintäkter

47 879 tkr

38 587 tkr 2022

Driftnetto

34 789 tkr

23 225 tkr 2022

Förvaltningsresultat

19 261 tkr

11 705 tkr 2022

Förvaltningsfastigheter

1 468 375 tkr

1 385 500 tkr 2022

Perioden i korthet

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Två nyförvärvade fastigheter har tillträtts under kvartalet. Industrifastigheten Malmö Flintkärnan 4 har en uthyrningsbar yta om 2 000 kvm och är fullt uthyrd. Hörby Borrestad 1 har en uthyrningsbar yta om ca 3 000 kvadratmeter och är fullt uthyrd till ICA. Utöver ICA finns det även en biltvätt samt en ST1 bensinstation på fastigheten.
- På bolagets årsstämma omvaldes styrelsen och beslutades att ingen utdelning lämnas och att resultatet återinvesteras i verksamheten och används i den fortsatta expansionen.
- Hyresgästanpassningen i fastigheten Staffanstorp Brågarp 6:727 har slutförts och hyresgästen har tillträtt de ökade ytorna om 1 145 kvm.
- Tingsrätten beslutade den 26 maj om företagsrekonstruktion för Padel-tennis Stockholm AB som har hyreskontrakt i fastigheten Staffanstorp Hemmestorp 3:23. Sydsvenska Hem har bankgaranti motsvarande en årshyra för detta kontrakt och arbetar för att hitta en lösning på situationen.

Väsentliga händelser under första kvartalet

- 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.

Finansiell översikt och nyckeltal i urval, koncernen

Nyckeltal	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-dec 2022
Fastighetsrelaterade					
Hysesintäkter, tkr	24 859	18 458	47 879	38 587	78 660
Driftnetto, tkr	19 248	11 949	34 789	23 225	51 542
Förvaltningsresultat, tkr	11 370	6 514	19 261	11 705	26 409
Överskottsgrad, %	77,43	64,74	72,66	60,19	65,53
Förvaltningsfastigheter, tkr	1 468 375	1 385 500	1 468 375	1 385 500	1 441 534
Finansiella					
Soliditet, %	50,33	46,39	50,33	46,39	50,77
Belåningsgrad, %	43,03	45,87	43,03	45,87	39,51
Räntetäckningsgrad, ggr	2,89	3,17	2,68	2,85	2,77
Långsiktigt substansvärde, tkr	810 744	735 264	810 744	735 264	848 103
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,76	1,21	2,98	2,18	4,46
Antal aktier vid periodens utgång, st	6 454 758	5 378 965	6 454 758	5 378 965	6 454 758
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	125,60	136,69	125,60	136,69	131,39
Resultat per aktie, kr	-5,49	6,85	-4,54	8,85	10,63
Avkastning på eget kapital, %	-18,14	22,22	-7,46	14,58	8,89

VD har ordet

Förbättrat förvaltningsresultat och nyförvärv

På en utmanande marknad redovisar Sydsvenska Hem stabila och ökade hyresintäkter och ett betydligt förbättrat förvaltningsresultat. Det är glädjande att bolagets försäljning av bostäder i början av 2022 genomfördes till förmån för förvärv och utveckling av fastigheter med högre direktavkastning. Sydsvenska Hem finansieras uteslutande med banklån, varav ca hälften av lånen är bundna med en fast ränta i ytterligare knappt tre år, vilket ger ett visst skydd för ökade räntekostnader.

Tillträde av fastigheter och ökade kassaflöde

Två nyförvärvade fastigheter har tillträtts under kvartalet. Industrifastigheten Malmö Flintkärnan 4 har en uthyrningsbar yta om 2 000 kvm och är fullt uthyrd med en kontraktslängd om 25 år. Hörby Borrestad 1 har en uthyrningsbar yta om ca 3 000 kvadratmeter och är fullt uthyrd till ICA. Fastigheten ligger på ett mycket bra läge i Hörby och har potential för utveckling.

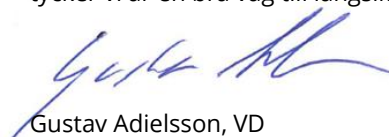
Sydsvenska Hems strategi är att över tid skapa ett diversifierat fastighetsbestånd som kan generera starka och stabila kassaflöden. Dessa två nyförvärv följer vår strategi väl och som välfinansierat bolag utvärderar vi alla möjligheter till ytterligare förvärv framöver. Sydsvenska Hem går in i kvartal 3 med en belåningsgrad om 43%.

Fastighetsvärdering

Under kvartalet har direktavkastningskravet ökat avseende våra fastigheter och mot den bakgrunden redovisar Sydsvenska Hem en nedskrivning av vår fastighetsportfölj om -57 mkr. Som en motverkande faktor till höjda avkastningskrav kan Sydsvenska Hem redovisa ett kraftigt förbättrat driftsresultat bl a tack vare indexuppräknade hyror, färdigställda projekt och intäkter från förvärvade fastigheter, vilket innebär att vi kan fortsätta med vårt fokus för att utveckla och förädla vår fastighetsportfölj med målsättningen att skapa långsiktiga och stigande kassaflöden.

Resultat

Driftnetto uppgår för kvartalet till 19 mkr vilket motsvarande en ökning med 61 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Förvaltningsresultatet uppgår till drygt 11 mkr. Detta innebär en ökning med 75 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Under en period där världen präglas av krig, turbulens och ökade räntenivåer är vi på Sydsvenska Hem stolta över att leverera ökat förvaltningsresultat. Vi försätter att arbeta hårt för att leverera en bra produkt till våra hyresgäster samt för att utveckla och förädla vår fastighetsportfölj. Detta tycker vi är en bra väg till långsiktigt värdeskapande.



Gustav Adielsson, VD



Sydsvenska Hem har uteslutande bankfinansiering, varav drygt hälften med fast ränta.

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 30 juni cirka 79 890 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.

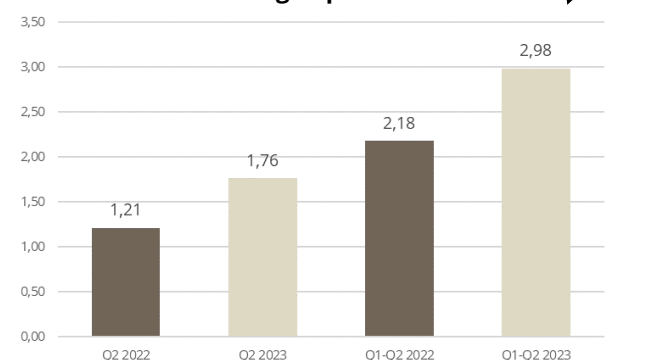
Fastigheten Svedala 100:242 i Svedala, handel.



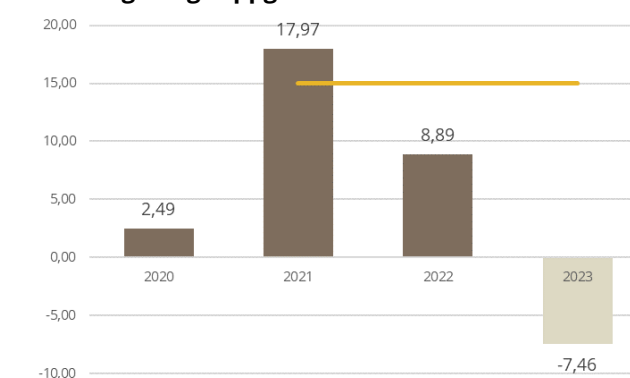
Finansiella mål och riskbegränsningar

- 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.

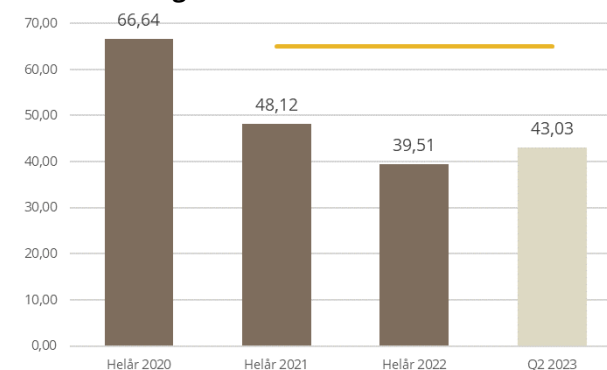
Förvaltningsresultat per aktie Mål: öka med 15% årligen per aktie



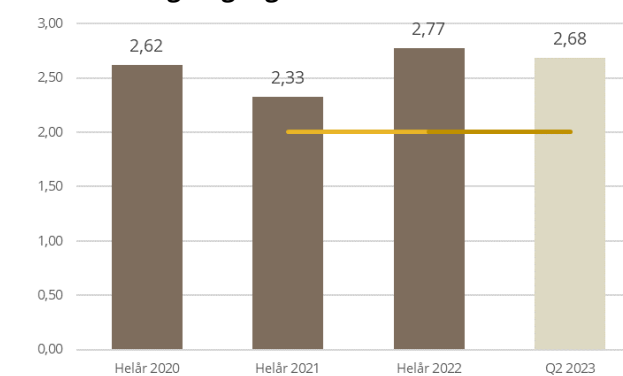
Avkastning på eget kapital Mål: långsiktigt uppgå till 15%



Belåningsgrad Mål: understiga 65%



Räntetäckningsgrad Mål: överstiga 2 gånger



Perioden januari – juni 2023

Resultat, intäkter och kostnader

Januari – juni 2023

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

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 47 879 tkr (38 587), vilket motsvarar en ökning med 24 procent. En av förklaringarna är förändringar i fastighetsbeståndet där fastigheten med tomträtt Helsingborg Ridskolan 3 avyttrats, fastigheten Helsingborg Minerva 14, Svedala 100:359, Hörby Borrestad 1 samt Malmö Flintkärnan 4 förvärvats, vilket ger en nettoeffekt på intäktsidan med 938 tkr. Dessutom har de två nybyggnadsprojekten tillkommit som slutfördes 2022 (Staffanstorp Hemmestorp 3:23, Svedala 100:242) vilket ger en positiv effekt. Slutligen får indexhöjningen stor positiv påverkan 2023, då denna var 10,90% och merparten av våra hyresintäkter ökar med index.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader för perioden uppgick till 13 253 tkr (15 384), vilket motsvarar en sänkning av kostnaden med 14 procent. Främsta förklaringen till sänkta kostnader är den förändrade fastighetsportföljen där de tillkommande fastigheterna har lägre fastighetskostnader än de bostadsfastigheter som vi har avyttrat. Driftkostnader påverkas av säsongsvariationer, där kostnaderna för första och sista kvartalet normalt sett är högst.

Driftnetto

Driftnettot för perioden uppgick till 34 789 tkr (23 225), vilket motsvarar en ökning med 50 procent. Överskottsgraden uppgick till 72,66 procent (60,19).

Administrationskostnader

Administrationskostnader är i linje med motsvarande period föregående år och uppgick till 4 744 tkr (4 953). Administrationskostnaderna utgörs av personal-kostnader för gemensamma koncernfunktioner, fastighetsadministration, kostnader för IT, finansiell rapportering och revisionsarvoden.

Sydsvenska Hem AB hade under perioden 6 anställda i genomsnitt (6).

Ränteintäkter och kostnader samt övriga finansiella kostnader

Sydsvenska Hem AB redovisar 732 tkr (0) i finansiella intäkter, vilket utgörs av ränteintäkter på tillgodohavande i bank. Räntekostnad avseende nyttjanderätt (tomträtter) uppgick till 72 tkr (247) och utgörs av tomträtt för parkering på fastigheten Malmö Cronholm 1.

Finansiella kostnader uppgår till 11 445 tkr (6 320), vilket motsvarar en ökad kostnad med 81%. Kostnadsökningen är driven av ökade marknadsräntor som påverkat de rörliga lånen som utgör knappt halva låneportföljen. Totala räntebärande skulder har minskat med 32 753 tkr jämfört med motsvarande period föregående år.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter har värderats per den 30 juni 2023 varav ca 60 % av fastighetsvärdet har värderats av externa värderingsinstitut. Mot bakgrund av ökade direktavkastningskrav avseende våra fastigheter redovisar Sydsvenska Hem en orealiserad värdeförändring för perioden med -56 576 tkr (47 671). Den negativa effekten av värdeförändringen kompenseras delvis av indexuppräknade hyror som i sin tur har resulterat i ett förbättrat driftresultat.

Skatt

Aktuell skatt uppgår till 44 tkr (0). Uppskjuten skatt hänförligt till förvaltningsfastigheter och skattemässiga underskott uppgick till 8 078 tkr (-11 759).

Totalresultat

Periodens resultat uppgick till -29 282 tkr (47 617). Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultat per aktie uppgår till -4,54 kr (8,85). Värdeförändringen som i år var negativ och förra året positiv får stor effekt på totalresultatet.

Nyemissionen som genomfördes under sommaren 2022 innebär en ökning av antalet aktier och resultat per aktie har av denna anledning gått ner.

Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 3 863 tkr (4 489) och består framför allt av koncernfakturerering till dotterbolagen. Administrationskostnaderna uppgick till 5 544 tkr (7 729). Rörelseresultatet uppgår till -1 593 tkr (-3 240). Periodens resultat uppgår till 1 524 tkr (11 575). Föregående års resultat påverkas positivt med 14 148 tkr från försäljningen av fastigheten Helsingborg Ridskolan 3.

Fastigheten Glaven 1 i Helsingborg, samhällsfastighet med ambulanscentral.



Intjäningsförmåga, koncernen

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 30 juni 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 30 juni 2023 och deras finansiering. Transaktioner och färdigställande av nybyggnation med tillträde och färdigställande efter den 30 juni är därmed inte inkluderat i beräkningen.

Tkr	30 jun 2023	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022
Hyresvärde	124 100	118 100	117 900	100 600	99 500
Vakanser	-20 400	-17 800	-19 400	-18 900	-21 000
Kontrakterade vakanser ¹	-800	-1 300	-700	-800	-900
Rabatter	-3 500	-3 500	-3 500	-2 300	-1 500
Hyresintäkter	99 400	95 500	94 300	78 600	76 100
Övriga intäkter	600	0	0	0	0
Totala intäkter	100 000	95 500	94 300	78 600	76 100
Drift- och underhållskostnader	-27 000	-26 000	-24 000	-25 600	-25 300
Driftsöverskott	73 000	69 500	70 300	53 000	50 800
<i>Överskottsgrad</i>	<i>73%</i>	<i>73%</i>	<i>75%</i>	<i>67%</i>	<i>67%</i>
Central administration	-9 900	-9 900	-9 900	-9 000	-9 000
Tomträtsavgäld	-100	-100	-100	-100	-100
Finansiella intäkter och kostnader	-22 600	-20 000	-17 800	-15 900	-12 700
Förvaltningsresultat	40 400	39 500	42 500	28 000	29 000
Fastigheternas direktavkastning %	4,97%	4,81%	4,88%	3,76%	3,67%

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 30 juni cirka 79 890 kvm i uthyrningsbar yta. Vi har fastigheter i alla segment huvudsakligen belägna i Skåne.

Förvärv och avyttringar

Under perioden har två fastigheter förvärvats och inga avyttringar gjorts.

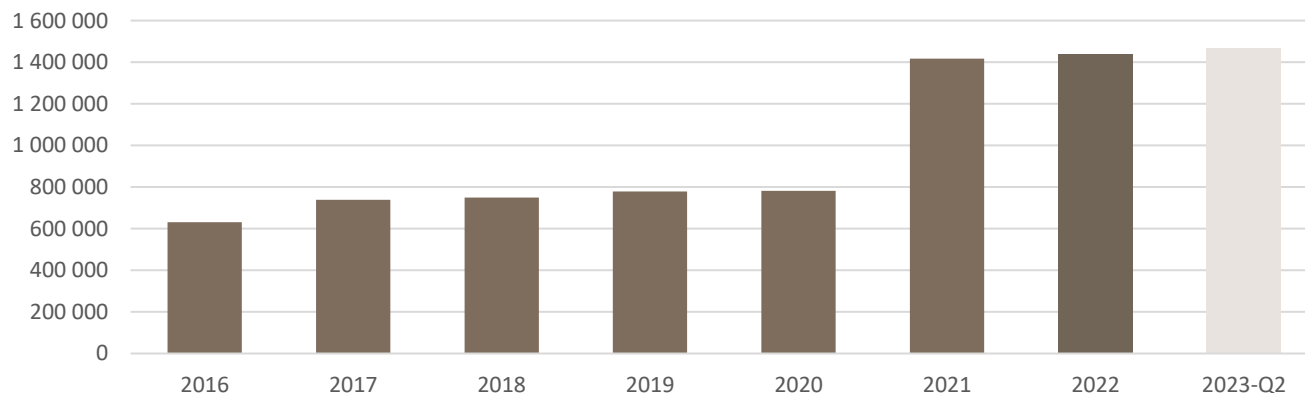
Fastighetsvärdering

Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde. Per halvårsskiftet har samtliga fastigheter värderats varav ca 60 % av fastighetsvärdet har värderats av externa värderingsinstitut. Beräknat marknadsvärde avseende koncernens fastigheter per halvårsskiftet uppgår till 1 468 375 tkr (1 385 500). Periodens värdeförändring uppgår till -56 576 tkr (47 671). Värdeförändringen är en effekt av den makroekonomiska utvecklingen under perioden vilket har medfört att direktavkastningskravet avseende våra fastigheter har ökat. Den negativa effekt som detta innebär har delvis vägts upp av indexuppräknade hyror som i sin tur har resulterat i ett förbättrat driftsresultat.

Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter, tkr

Tkr	30 jun 2023	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022
Ingående balans	1 444 871	1 441 534	1 409 600	1 385 500	1 451 055
Förvärv av fastigheter	73 791	293	21 725	0	109 167
Försäljning av fastigheter	0	0	-581	0	-243 394
Pågående arbeten i befintliga fastigheter	5 352	3 981	10 378	22 003	27 303
Realiserad värdeförändring	0	0	581	0	6 279
Orealiserad värdeförändring	-55 639	-937	-169	2 097	35 090
Verkligt värde vid periodens utgång	1 468 375	1 444 871	1 441 534	1 409 600	1 385 500

Verkligt värde förvaltningsfastigheter, tkr



Vid halvårsskiftet 2021 tillträdde Sydsvenska Hem en större fastighetsportfölj.

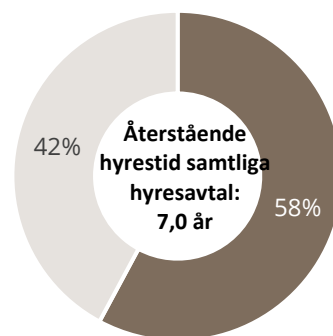
Förvaltningsfastigheter per 30 juni

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
Borrestad 1	Hörby	2 980
Brågarps 6:727	Staffanstorps	3 060
Brågarps 6:764	Staffanstorps	2 800
Cronholm 1	Malmö	20 630
Flintkärnan 4	Malmö	2 000
Fälgen 1	Ronneby	1 200
Glaven 2	Helsingborg	1 230
Handbromsen 4	Karlskoga	1 720
Hemmestorps 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
Stanstorps 1:197	Staffanstorps	330
Stanstorps 1:198	Staffanstorps	390
Stanstorps 1:83	Staffanstorps	2 040
Stanstorps 1:782	Staffanstorps	410
Stanstorps 7:173	Staffanstorps	420
Svedala 100:242	Svedala	3 150
Svedala 100:359	Svedala	1 910
Summa förvaltningsfastigheter per 30 juni		79 890

Förfallostruktur hyresavtal, årshyra

År	Tkr/år	Andel av årshyran
2023	5 000	5,3%
2024	7 900	8,3%
2025	4 800	5,1%
2026	9 800	10,3%
efter 2027-01-01	67 300	71,0%
Summa	94 800	100,0%

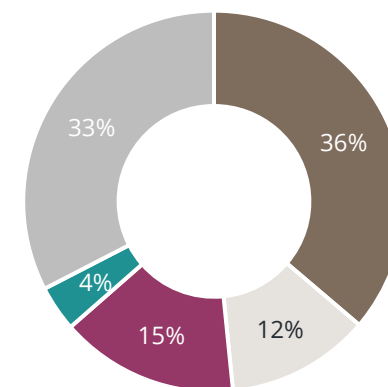
Fördelning årshyra



- Årshyra 10 största hyresgäster
Återstående hyrestid: 8,7 år
- Årshyra övriga hyresgäster
Återstående hyrestid: 4,7 år

Hyresintäkter per segment

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



- Handel
- Industri
- Kontor
- Bostäder
- Offentlig Service

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, ICA Sverige AB, Hulténs i Sverige AB, och Region Skåne Regionservice.

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 673 550 tkr (706 303) 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 311 750 tkr ska refinansieras inom 1 år och löper med rörlig ränta som för andra kvartalet uppgick till 5,29 procent. Bolagets snittränta uppgår till 3,55 procent. Lån med rörlig ränta amorteras 8 800 tkr per år.

Belåningsgraden uppgår vid periodens slut till 43,03 procent (45,87) och Sydsvenska Hem hade vid utgången av perioden inga räntederivat.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 763 399 tkr (681 511), vilket i sin helhet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Soliditeten uppgick till 50,33 procent (46,39) vid periodens slut. Koncernens likvida medel uppgick till 41 660 tkr (70 705). Bolaget har ingen checkkredit.

Kassaflöde

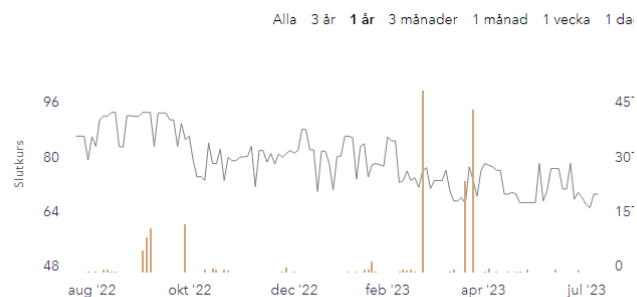
Kassaflödet för januari-juni uppgick till -66 364 tkr (55 984). De två senaste fastighetsförvärven har finansierats av bolagets likvida medel, varför kassaflödet varit negativt för perioden.

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Tkr	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Eget kapital vid periodens början	792 681	633 894	633 894
Utdelning	0,00	0	0
Nyemission	0,00	0	95 907
Periodens resultat	-29 282	47 617	62 879
Eget kapital vid periodens slut	763 399	681 511	792 681

Aktien

Aktiekursens utveckling, kr per aktie



Källa: Spotlight Stock market

Aktiens slutkurs per 30 juni uppgick till 68, vilket gav ett börsvärde vid samma tidpunkt om 438 924 tkr.

Bolaget hade vid periodens utgång 526 (547) aktieägare.

Årsstämman den 23 maj beslutade en utdelning på 0 kr per aktie.

Aktieinformation

Marknadsplats: Spotlight Stock Market

Kortnamn: SYDSV

ISIN: SE0007897251

Ägare per 30 juni 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	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-dec 2022
Hysesintäkter	24 859	18 458	47 879	38 587	78 660
Övriga intäkter	121	0	163	22	3 100
Fastighetskostnader	-5 732	-6 509	-13 253	-15 384	-30 218
Driftnetto	19 248	11 949	34 789	23 225	51 542
Administrationskostnader	-2 183	-2 396	-4 744	-4 953	-10 500
Finansiella intäkter	363	0	732	0	515
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-36	-36	-72	-247	-252
Finansiella kostnader	-6 023	-3 003	-11 445	-6 320	-14 896
Förvaltningsresultat	11 370	6 514	19 261	11 705	26 409
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter	-55 639	41 369	-56 576	47 671	50 180
Resultat före skatt	-44 270	47 883	-37 316	59 376	76 589
Aktuell skatt	-44	0	-44	0	-133
Uppskjuten skatt	8 895	-11 042	8 078	-11 759	-13 577
Periodens resultat	-35 419	36 841	-29 282	47 617	62 879
Resultat per aktie, kr	-5,49	6,85	-4,54	8,85	10,63
Genomsnittligt antal aktier, tusental	6 455	5 379	6 455	5 379	5 917

Koncernens balansräkning i sammandrag

Tkr	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	1 468 375	1 385 500	1 441 534
Maskiner och inventarier	35	0	40
Summa anläggningstillgångar	1 468 410	1 385 500	1 441 574
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	459	1 650	1 588
Övriga kortfristiga fordringar	1 068	8 214	4 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 246	3 038	5 512
Likvida medel	41 660	70 705	108 024
Summa omsättningstillgångar	48 433	83 607	119 632
SUMMA TILLGÅNGAR	1 516 843	1 469 107	1 561 206

Tkr	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	763 399	681 511	792 681
Summa eget kapital	763 399	681 511	792 681
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	361 800	361 800	361 800
Långfristig leasingkuld	307	307	307
Övriga långfristiga skulder	81	123	81
Uppskjuten skatteskuld	47 345	53 753	55 422
Summa långfristiga skulder	409 533	415 983	417 610
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	4 993	11 111	5 928
Kortfristiga räntebärande skulder	311 750	344 503	315 821
Övriga kortfristiga skulder	5 848	4 778	5 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 320	11 221	23 524
Summa kortfristiga skulder	343 911	371 613	350 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 516 843	1 469 107	1 561 206

Koncernens rapport över Kassaflöde i sammandrag

Tkr	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-dec 2022
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-44 270	47 883	-37 316	59 376	76 589
Ej kassaflödespåverkande poster					
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter	55 639	-35 090	56 576	-41 392	-50 180
Övriga poster	-4	0	0	698	698
Betald/erhållen skatt	-796	-2 729	-1 294	-2 146	-3 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	10 570	10 064	17 967	16 536	23 976
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet					
Förändring av övriga kortfristiga fordringar	4 704	2 178	4 841	-1 310	711
Förändring av leverantörsskulder	-56	-3 428	-935	-16 335	-21 518
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-1 199	-5 878	-749	-4 600	8 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 019	2 936	21 124	-5 709	11 716
Investeringsverksamheten					
Investeringar i befintliga fastigheter	-5 352	-27 303	-9 333	-54 426	-86 807
Investering i nya fastigheter	-73 791	-109 167	-74 084	-109 167	-130 892
Försäljning av fastigheter	0	215 819	0	215 819	222 679
Övriga investeringar	0	0	0	0	-42
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-79 143	79 349	-83 417	52 226	4 938
Finansieringsverksamhet					
Emission	0	0	0	0	95 907
Upptagna lån	0	99 323	0	155 827	207 164
Lösen av lån	0	-142 500	0	-142 500	-218 674
Amortering	-1 860	-2 105	-4 071	-3 860	-7 706
Förändring depositioner	0	0	0	0	-42
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 860	-45 282	-4 071	9 467	76 649
Periodens kassaflöde	-66 984	37 003	-66 364	55 984	93 303
Likvida medel vid periodens början	108 644	33 702	108 024	14 721	14 721
Likvida medel vid periodens slut	41 660	70 705	41 660	70 705	108 024

Koncernens härledning av nyckeltal

Tkr om inget annat anges	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-dec 2022
Hyresintäkter	24 859	18 458	47 879	38 587	78 660
Övriga intäkter	121	0	163	22	3 100
Fastighetskostnader	-5 732	-6 509	-13 253	-15 384	-30 218
Driftnetto	19 248	11 949	34 789	23 225	51 542
Överskottsgrad %	77,43	64,74	72,66	60,19	65,53
Eget Kapital	763 399	681 511	763 399	681 511	792 681
Balansomslutning	1 516 843	1 469 107	1 516 843	1 469 107	1 561 206
Soliditet %	50,33	46,39	50,33	46,39	50,77
Långfristiga räntebärande skulder	361 800	361 800	361 800	361 800	361 800
Kortfristiga räntebärande skulder	311 750	344 503	311 750	344 503	315 821
Likvida medel	-41 660	-70 705	-41 660	-70 705	-108 024
Räntebärande nettoskuld	631 890	635 598	631 890	635 598	569 597
Förvaltningsfastigheter	1 468 375	1 385 500	1 468 375	1 385 500	1 441 534
Belåningsgrad %	43,03	45,87	43,03	45,87	39,51
Driftnetto	19 248	11 949	34 789	23 225	51 542
Administrationskostnader	-2 183	-2 396	-4 744	-4 953	-10 500
Ränteintäkter	363	0	732	0	515
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-36	-36	-72	-247	-252
Räntekostnader	-6 023	-3 003	-11 445	-6 320	-14 896
Räntetäckningsgrad, ggr	2,89	3,17	2,68	2,85	2,77

Tkr om inget annat anges	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-dec 2022
Periodens resultat	-35 419	36 841	-29 282	47 617	62 879
Beräknad årstakt	-141 674	147 364	-58 563	95 234	62 879
Genomsnittligt eget kapital	781 109	663 091	784 966	653 358	707 020
Avkastning på eget kapital %	-18,14	22,22	-7,46	14,58	8,89
Eget Kapital	763 399	681 511	763 399	681 511	792 681
Återläggning uppskjuten skatteskuld	47 345	53 753	47 345	53 753	55 422
Antal utestående aktier vid periodens slut	6 455	5 379	6 455	5 379	6 455
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	125,60	136,69	125,60	136,69	131,39
Periodens förvaltningsresultat	11 370	6 514	19 261	11 705	26 409
Genomsnittligt antal utestående aktier	6 455	5 379	6 455	5 379	5 917
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,76	1,21	2,98	2,18	4,46
Periodens resultat	-35 419	36 841	-29 282	47 617	62 879
Genomsnittligt antal utestående aktier	6 455	5 379	6 455	5 379	5 917
Resultat per aktie, kr	-5,49	6,85	-4,54	8,85	10,63
Eget Kapital	763 399	681 511	763 399	681 511	792 681
Återläggning av uppskjuten skatteskuld	47 345	53 753	47 345	53 753	55 422
Långsiktigt substansvärde, tkr	810 744	735 264	810 744	735 264	848 103

Moderbolagets räkenskaper

Moderbolagets rapport över periodens resultat i sammandrag

Tkr	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-dec 2022
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	1 931	2 177	3 863	4 489	7 602
Övriga rörelseintäkter	46	0	88	0	0
Summa rörelseintäkter	1 977	2 177	3 951	4 489	7 602
Rörelsens kostnader					
Administrationskostnader	-2 864	-4 417	-5 544	-7 729	-13 293
Summa rörelsekostnader	-2 864	-4 417	-5 544	-7 729	-13 293
Rörelseresultat	-887	-2 240	-1 593	-3 240	-5 691
Finansiella poster					
Resultat vid försäljning av andelar i dotterföretag	0	14 148	0	14 148	14 728
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 987	0	3 547	0	1 573
Räntekostnader och liknande resultatposter	-168	0	-502	0	-2
Summa finansiella poster	1 819	14 148	3 045	14 148	16 299
Resultat efter finansiella poster	932	11 908	1 452	10 908	10 608
Bokslutsdispositioner					
Erhållna Koncernbidrag	0	0	0	0	8 123
Lämnade Koncernbidrag	0	0	0	0	-12 930
Resultat före skatt	932	11 908	1 452	10 908	5 801
Skatt på periodens resultat	-2 755	462	72	667	3 111
Periodens resultat	-1 823	12 370	1 524	11 575	8 912

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tkr	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	35	44	40
Andelar i dotterbolag	529 216	497 286	502 125
Fordringar hos koncernföretag	51 889	0	95 636
Uppskjuten skattefordran	4 649	2 133	4 577
Summa anläggningstillgångar	585 789	499 463	602 378
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	29 681	43 038	8 123
Övriga kortfristiga fordringar	530	593	969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	707	651	1 504
Likvida medel	34 641	24 978	101 174
Summa omsättningstillgångar	65 559	69 260	111 770
SUMMA TILLGÅNGAR	651 348	568 723	714 148

Tkr	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	6 455	5 379	6 455
Fritt eget kapital	642 317	548 625	640 793
Summa eget kapital	648 772	554 004	647 248
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till koncernföretag	0	0	47 165
Summa långfristiga skulder	0	0	47 165
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	321	2 586	1 429
Skulder till koncernföretag	0	7 775	14 430
Övriga kortfristiga skulder	705	2 097	2 271
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	1 550	2 261	1 605
Summa kortfristiga skulder	2 576	14 719	19 735
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	651 348	568 723	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 445 tkr och sålts för 88 tkr till helägt dotterbolag till Briban Invest AB (aktieägare med innehav över 10 procent).
- Koncernen har hyrt co-working yta av Eurocorp AB för 217 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 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 påverkningsbara 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 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 Brågarp 6:727, kontor- och handelsfastighet.



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 minus räntekostnad nyttjanderätt dividerat med räntekostnader.

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansslutningen.

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 Borggård 1:357 i Staffanstorp, handel och industriverksamhet.



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 29 augusti 2023.

Malmö den 29 augusti 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

2023-11-22 Kvartalsrapport Q3
2024-02-28 Bokslutskommuniké

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 29 augusti 2023.