

Halvårsrapport Januari–juni 2024

Q2

April – juni 2024

- Hyresintäkterna uppgår för kvartalet till 24 530 tkr (24 859), en minskning med 1 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Driftnetto uppgår för kvartalet till 18 511 tkr (19 248), motsvarande en minskning med 4 procent jämfört med samma kvartal föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgår till 10 192 tkr (11 370) en minskning med 10 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -4 378 tkr (-55 639).
- Värdeförändring derivat uppgick till -528 tkr (0).
- Kvartalets resultat uppgår till 4 114 tkr (-35 419) motsvarande 0,64 kr per aktie (-5,49).

Januari – juni 2024

- Hyresintäkterna uppgår för perioden till 50 519 tkr (47 879), en ökning med 6 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- Driftnetto uppgår för perioden till 36 755 tkr (34 789), motsvarande en ökning med 6 procent jämfört med samma period föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgår till 20 386 tkr (19 261) en ökning med 6 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -4 378 tkr (-56 576).
- Värdeförändring derivat uppgick till 1 250 tkr (0).
- Periodens resultat uppgår till 13 837 tkr (-29 282) motsvarande 2,14 kr per aktie (-4,54).
- Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick per 30 juni till 1 458 912 tkr (1 468 375).
- Belåningsgraden uppgick per 30 juni till 42,10 procent (43,03). Räntetäckningsgraden var 2,68 gånger (2,68).
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick per 30 juni till 127,24 kr (125,60), vilket är en ökning med 1 procent jämfört med föregående år.





Hyresintäkter

50 519 tkr
47 879 tkr 2023

Driftnetto

36 755 tkr
34 789 tkr 2023

Förvaltningsresultat

20 386 tkr
19 261 tkr 2023

Förvaltningsfastigheter

1 458 912 tkr
1 468 375 tkr 2023

Perioden i korthet

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Under kvartalet har bolaget förvärvat Fastighetsaktiebolaget Katslösa och därigenom fastigheterna Katslösa 17:4 och 9:2 i Helsingborg med en total uthyrningsbar area om cirka 8 200 kvm, fullt uthyrda till bland annat Blomsterlandet och Byggmax. Fastigheterna, som är belägna precis vid motorvägsanslutningen i Rydebäck i södra Helsingborg, och med direkt närhet till tågstation, har stor utvecklingspotential. Området omfattar totalt drygt 80 000 kvm mark och för närvarande pågår ett arbete med en ny detaljplan med målsättning att utveckla ytterligare handel och verksamheter på fastigheterna.

Förvärvet sker till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 90 miljoner kronor, efter avdrag för latent skatt, och förvärvet finansieras delvis genom en kvittningsemission om 245 149 aktier. Emissionen innebär att Sydsvenska Hem tillförs cirka 31 miljoner kronor i eget kapital. Emissionskursen uppgår till 125,76 kronor per aktie, vilket motsvarar långsiktigt substansvärde för Sydsvenska Hems aktie per den 31 december 2023.

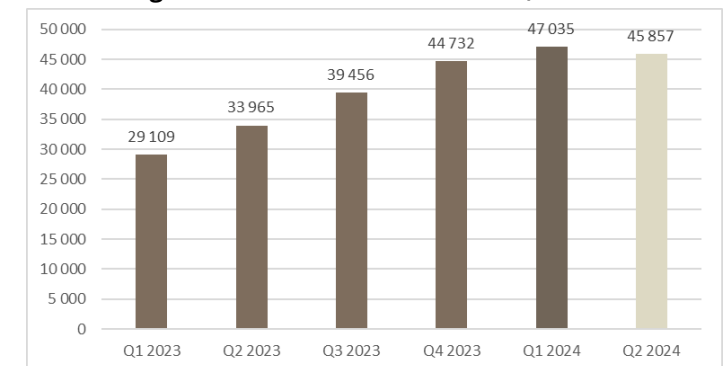
Väsentliga händelser under första kvartalet

- På bolagets årsstämma omvaldes styrelsen och beslutades att utdelning om 1 kr per aktie lämnas och att resterande del av årets resultat återinvesteras i verksamheten för att används i den fortsatta expansionen.

Väsentliga händelser efter andra kvartalets utgång

- Tillträde av fastigheterna Katslösa 17:4 och 9:2 skedde den 1 juli 2024 och tillför Sydsvenska Hem hyresintäkter om cirka 7 miljoner kronor per år.
- Efter genomförd nyemission uppgår det totala antalet aktier och röster i Sydsvenska Hem till 6 699 907.

Förvaltningsresultat rullande 12 månader, tkr



Finansiell översikt och nyckeltal i urval, koncernen

Nyckeltal	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Jan-dec 2023
Fastighetsrelaterade					
Hysesintäkter, tkr	24 530	24 859	50 519	47 879	99 966
Driftnetto, tkr	18 511	19 248	36 755	34 789	75 672
Förvaltningsresultat, tkr	10 192	11 370	20 386	19 261	44 731
Överskottsgrad, %	75,46	77,43	72,75	72,66	75,70
Förvaltningsfastigheter, tkr	1 458 912	1 468 375	1 458 912	1 468 375	1 460 743
Finansiella					
Soliditet, %	50,47	50,33	50,47	50,33	50,01
Belåningsgrad, %	42,10	43,03	42,10	43,03	42,58
Räntetäckningsgrad, ggr	2,69	2,89	2,68	2,68	2,85
Långsiktigt substansvärde, tkr	821 305	810 744	821 305	810 744	811 753
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,58	1,76	3,16	2,98	6,93
Antal aktier vid periodens utgång, st	6 454 758	6 454 758	6 454 758	6 454 758	6 454 758
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	127,24	125,60	127,24	125,60	125,76
Resultat per aktie, kr	0,64	-5,49	2,14	-4,54	-5,45
Avkastning på eget kapital, %	2,15	-18,14	3,63	-7,46	-4,53

VD har ordet

Sydsvenska Hems starka balansräkning ger oss möjlighet att fokusera på det som är viktigt – att genomföra affärer och utveckla våra fastigheter

Med en inflation som antas vara under kontroll och en räntesänkning från Riksbanken har tongångarna i Sverige varit alltmer positiva under kvartalet som passerat. Det sker en återhämtning på fastighetsmarknaden samtidigt som det generella konjunktur-läget får beskrivas som svagt. I detta rådande marknadsläge rapporterar Sydsvenska Hem en stabil intjäning och en stark balansräkning, vilket ger möjlighet till fortsatt utveckling av vårt fastighetsbestånd och därmed långsiktigt värdeskapande.

Starka nyckeltal ger bra möjligheter

Sydsvenska Hem bibehåller sina starka nyckeltal och finansiella situation. Detta är en trygghet i en omvärld som under de senaste åren har varit osäker och som präglas av stora svängningar i ekonomin. Med god kostnadskontroll och starkt förvaltningsresultat kan Sydsvenska Hem uppvisa en räntetäckningsgrad om 2,68 gånger och förbättrad belåningsgrad på 42,10%. Vår fortsatta starka balansräkning och stabila intjäning bekräftar Sydsvenska Hems ekonomiska ställning och ger oss möjlighet att fokusera på det som är viktigt – att genomföra affärer, hyra ut vakanta ytor och därmed utveckla våra fastigheter. Sydsvenska Hem har stor potential i de vakanta ytorna i fastighetsbeståndet som vid nytecknade hyresavtal ger Sydsvenska Hem ytterligare intäkter, ökat förvaltningsresultat och värde. Bolaget levererar ett ökat substansvärde om 127,24 kr/aktie för perioden och med en stabil grund står Sydsvenska Hem redo för ytterligare förvärv och investeringar.

Transaktion under våren

Sydsvenska Hem har under kvartalet förvärvat Rydebäck Centrum i Helsingborg. Uthyrningsbar area är cirka 8 200 kvm och befintliga fastigheter är fullt uthyrda. Fastigheterna omfattar totalt drygt 80 000 kvm mark och för närvarande pågår arbete med ny detaljplan för att ta fram ytterligare byggrätter. Affären ger oss stora möjligheter för framtida värdeskapande, samtidigt som befintliga hyreskontrakt ger ökad intjäning från dag ett. Med sitt strategiska läge, precis vid motorvägsanslutningen i södra Helsingborg, och med direkt närhet till tågstation, ser Sydsvenska Hem fram emot att utveckla ytterligare handel och verksamheter i området.

Förvärvet omfattar ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 90 miljoner kronor och finansieras delvis genom en kvittningsemission. Emissionskursen uppgår till 125,76 kronor per aktie och fastigheterna tillträdde den 1 juli. Förvärvet kommer därmed att generera ett ökat förvaltningsresultat från och med tredje kvartalet.

Fortsatt värdeskapande

Nu går vi in i tredje kvartalet och med en solid grund fortsätter Sydsvenska Hems arbete. Genom fastighetsförvaltning, utveckling och långsiktighet ska vi verka för att ständigt skapa nya affärer och öka vårt förvaltningsresultat. Jag vill passa på att tacka alla engagerade medarbetare på Sydsvenska Hem. Tillsammans har vi byggt ett starkt och växande bolag.



Gustav Adielsson, VD



*Starka nyckeltal ger
bra möjligheter*

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 2024 cirka 79 890 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 innehåller fastigheter från alla segment och vi utvärderar alla möjligheter att förvärva.
- Fastigheter kan avyttras i syfte att uppnå högre avkastning.

Utdelningspolicy

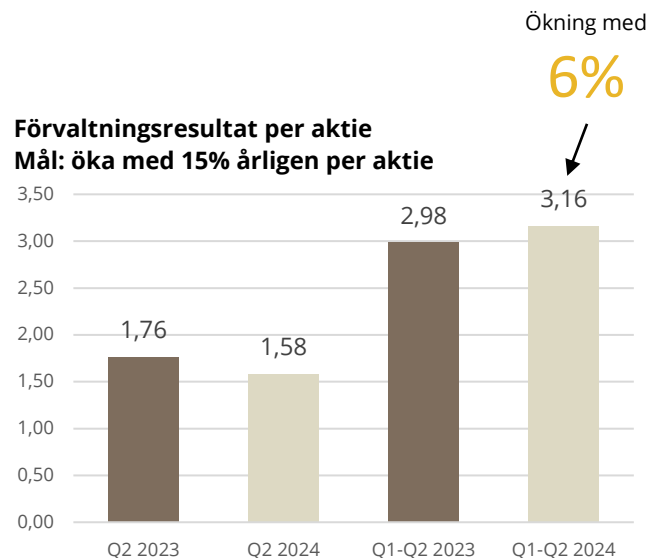
- Utdelningen ska långsiktigt uppgå till mellan 0–30 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt. Under perioder med stark tillväxt kan utdelningen ligga i det nedre intervallet.

Fastigheten Lomma 33:55, kontor, butiker, bostäder



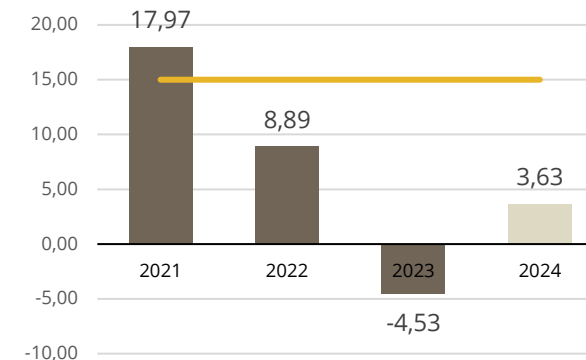
Finansiella mål och riskbegränsningar

- 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.



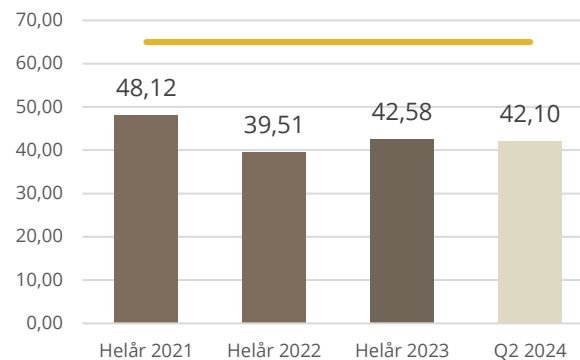
Avkastning på eget kapital

Mål: långsiktigt uppgå till 15%



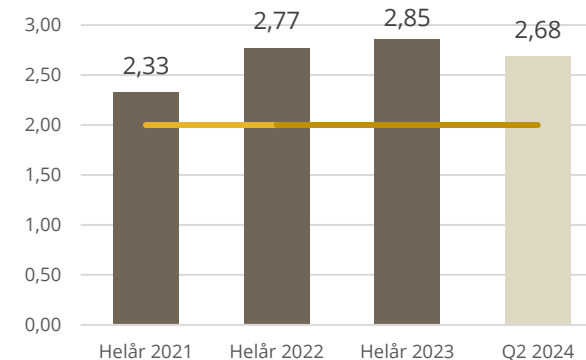
Belåningsgrad

Mål: understiga 65%



Räntetäckningsgrad

Mål: överstiga 2 gånger



Koncernen januari – juni 2024

Resultat, intäkter och kostnader

Koncernen januari – juni 2024

Resultatposterna nedan avser perioden januari-juni 2024. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 50 519 tkr (47 879), vilket motsvarar en ökning med 6 procent. Ökningen av erhållna hyresintäkter under perioden härrör delvis från genomförda förvärv av fastigheterna Flintkärnan 4 och Borrestad 1. Därutöver har en indexuppräknings av koncernens utgående hyror avseende 2024 genomförts med 6,5 procent avseende merparten av koncernens hyreskontrakt.

Övriga intäkter

Övriga intäkter om 406 tkr (163) består till största delen av intäkter från en biltvätt som ingick vid förvärvet av fastigheten Borrestad 1.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader för perioden uppgick till 14 170 tkr (13 253). Detta är en ökning av kostnaderna med 7 procent. Även denna post påverkas av en ändrad portfölj med fastigheter. Driftskostnader påverkas av säsongvariationer, där kostnaderna för första och sista kvartalet normalt sett är högst.

Driftnetto

Driftnettot för perioden uppgick till 36 755 tkr (34 789), vilket motsvarar en ökning med 6 procent. Överskottsgraden uppgick till 72,75 procent (72,66).

Central administration

Central administration har under perioden ökat med 2 procent till 4 824 tkr (4 744).

Central administration utgörs av personalkostnader för gemensamma koncernfunktioner, fastighetsadministration, kostnader för IT, finansiell rapportering och revisionsarvoden.

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

Ränteintäkter och kostnader samt övriga finansiella kostnader

Sydsvenska Hem AB redovisar 649 tkr (732) i finansiella intäkter, vilket utgörs av ränteintäkter på tillgodohavande i bank. Räntekostnad avseende nyttjanderätt (tomträtter) uppgick till 85 tkr (72) och utgörs av tomträtt för parkering på fastigheten Cronholm 1.

Finansiella kostnader uppgår till 12 109 tkr (11 445), vilket motsvarar en ökad kostnad med 6 procent. Kostnadsökningen är driven av ökade marknadsräntor avseende koncernens lån med rörliga ränta som i sin tur utgör knappt halva låneportföljen. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 3,63 procent (3,39).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och finansiella instrument

Samtliga fastigheter har värderats per den 30 juni 2024 varav 50 procent av fastighetsvärdet har värderats av externa värderingsinstitut. Orealiserad värdeförändring för perioden uppgår till -4 378 tkr (-56 576).

Orealiserade värdeförändringar av derivatinstrument uppgick till 1 250 tkr (0).

Skattekostnad

Aktuell skatt uppgår till 0 tkr (44). Uppskjuten skatt hänförligt till förvaltningsfastigheter och skattemässiga underskott uppgick till 3 421 tkr (-8 078).

Totalresultat

Periodens resultat uppgick till 13 837 tkr (-29 282). Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultat per aktie uppgår till 2,14 kr (-4,54). Avkastningen på det egna kapitalet uppgick till 3,63 procent (-7,46).

Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 3 833 tkr (3 863) och består framför allt av koncernfakturer till dotterbolagen.

Central administration uppgick till 5 670 tkr (5 544).

Rörelseresultatet uppgår till -1 742 tkr (-1 593) och periodens resultat uppgår till 2 302 tkr (1 524).

Värdeförändring derivat uppgår till 1 250 tkr (0) och beror på förändrade marknadsräntor. Värdeförändring av derivat är inte kassaflödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

Skattekostnad på periodens resultat uppgick till 1 798 tkr (-72) och avser uppskjuten skatt på värdeförändring av derivat och skattemässiga underskott.



Intjäningsförmåga, koncernen

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 30 juni 2024. 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 2024 och deras finansiering. Transaktioner och färdigställande av nybyggnation med tillträde och färdigställande efter den 30 juni 2024 är därmed inte inkluderat i beräkningen.

Intjäningsförmåga

Tkr	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023	30 sep 2023	30 jun 2023
Hyresvärde	129 000	129 100	129 500	124 100	124 100
Vakanser	-27 900	-28 000	-26 200	-21 000	-20 400
Kontrakterade vakanser ¹	-200	-100	-100	-300	-800
Rabatter	-1 400	-1 400	-1 400	-2 500	-3 500
Hyresintäkter	99 500	99 600	101 800	100 300	99 400
Övriga intäkter	600	600	600	600	600
Totala intäkter	100 100	100 200	102 400	100 900	100 000
Drift- och underhållskostnader	-26 600	-26 600	-27 000	-27 000	-27 000
Driftsöverskott	73 500	73 600	75 400	73 900	73 000
Överskottsgrad	74%	74%	74%	74%	73%
Central administration	-9 600	-9 600	-9 600	-9 900	-9 900
Tomträtsavgäld	-100	-100	-100	-100	-100
Finansiella intäkter och kostnader	-22 600	-22 600	-22 800	-23 900	-22 600
Förvaltningsresultat	41 200	41 300	42 900	40 000	40 400
Fastigheternas direktavkastning %	5,04%	5,04%	5,16%	5,02%	4,97%

¹Vakanser 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 2024 cirka 79 890 kvm i uthyrningsbar yta. Vi har fastigheter i alla segment huvudsakligen belägna i Skåne.

Förvärv och avyttringar

Under perioden har inga förvärv eller avyttringar genomförts.

Fastighetsvärdering

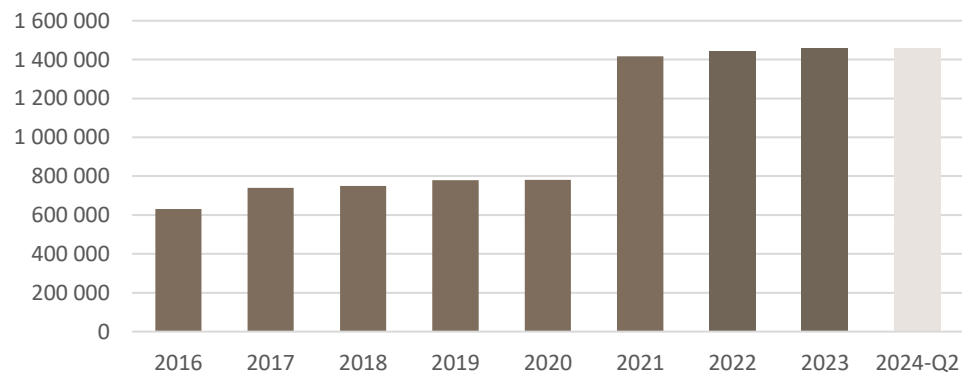
Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde.

Vid varje kvartal gör ledningen en bedömning av fastighetsvärdet för samtliga fastigheter och till stöd för detta används de externa värderingar som gjorts. Till denna halvårsrapport har cirka 50% av fastighetsvärdet värderats av externa värderingsinstitut. Beräknat marknadsvärde avseende koncernens fastigheter per 30 juni 2024 uppgår till 1 458 912 tkr (1 468 375). Periodens värdeförändring uppgår till -4 378 tkr (- 56 576).

Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter

Tkr	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023	30 sep 2023	30 jun 2023
Ingående balans	1 461 415	1 460 743	1 472 420	1 468 375	1 444 871
Förvärv av fastigheter	0	245	837	0	73 791
Pågående arbeten i befintliga fastigheter	1 875	427	11 850	4 046	5 352
Orealiserad värdeförändring	-4 378	0	-24 364	0	-55 639
Verkligt värde vid periodens utgång	1 458 912	1 461 415	1 460 743	1 472 420	1 468 375

Verkligt värde förvaltningsfastigheter, tkr



Vid halvårsskiftet 2021 tillträdde Sydsvenska Hem en större fastighetsportfölj.

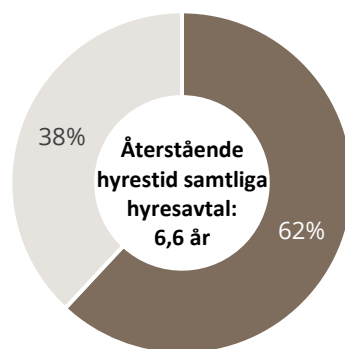
Förvaltningsfastigheter per 30 juni 2024

Fastighetsbeteckning	Kommun	LOA kvm
Abborren 5	Vimmerby	1 200
Aspeholm 6	Lund	910
Borggård 1:357	Staffanstorp	4 830
Borggård 1:401	Staffanstorp	1 730
Borggård 1:476	Staffanstorp	2 270
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	20 630
Flintkärnan 4	Malmö	2 000
Fälgen 1	Ronneby	1 200
Glaven 2	Helsingborg	1 230
Handbromsen 4	Karlskoga	1 720
Hemmestorp 3:23	Staffanstorp	4 510
Lomma 33:55	Lomma	7 470
Länsmannen 4	Lund	1 120
Minerva 14	Helsingborg	3 150
Rom 1	Landskrona	3 320
Sandhammaren 5	Kävlinge	1 580
Sargen 1	Arvika	1 580
Skomakaregården 1	Alingsås	1 630
Stanstorp 1:197	Staffanstorp	330
Stanstorp 1:198	Staffanstorp	390
Stanstorp 1:83	Staffanstorp	2 040
Stanstorp 1:782	Staffanstorp	410
Stanstorp 7:173	Staffanstorp	420
Svedala 100:242	Svedala	3 150
Svedala 100:359	Svedala	1 910
Summa förvaltningsfastigheter		79 890
Fastigheter som tillträds efter 2024-06-30		
Helsingborg Katslösa 17:4		8 140
Helsingborg Katslösa 9:2		80

Förfallostruktur hyresavtal, årshyra, exkl bostäder

År	Tkr/år	Andel av årshyran
2024	1 800	2,0%
2025	4 400	5,0%
2026	5 700	6,4%
2027	20 500	23,1%
efter 2027	56 200	63,4%
Summa	88 600	100,0%

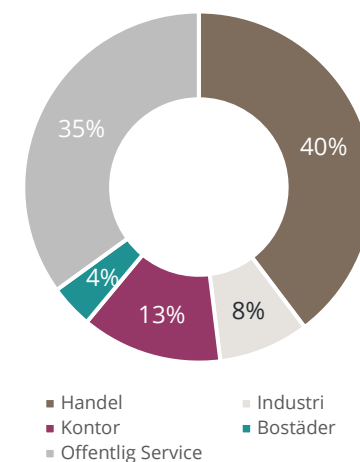
Fördelning årshyra



- Årshyra 10 största hyresgäster
Återstående hyrestid 8,2 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, Kriminalvården NTE, Campeon Frigymnasium AB, ICA Sverige AB, Hulténs i Sverige AB, Region Skåne Regionservice och Lomma kommun.

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 664 819 tkr (673 550) vid periodens slut och fördelar sig mellan fyra nordiska banker SBAB, SEB, Nordea och Handelsbanken. 361 800 tkr löper utan amortering fram till 9 mars 2026 med en viktad fast ränta om 2,05 procent. Övriga räntebärande skulder om 303 019 tkr ska refinansieras inom 1 år och löper med rörlig ränta som i genomsnitt för första kvartalet uppgick till 5,70 procent. Bolagets snittränta för första halvåret inklusive swapräntor uppgick till 3,63 procent. Lån med rörlig ränta amorteras med 8 800 tkr per år.

Belåningsgraden uppgick vid periodens slut till 42,10 procent (43,03).

Räntederivat

Koncernen har avtal om räntederivat på 100 000 tkr (0) i med löptid om 5 år till november 2028. Den fasta räntan uppgår till 3,13 procent. Långfristig skuld för derivatinstrument uppgår till 2 455 tkr (0).

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 764 893 tkr (763 399), vilket i sin helhet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Soliditeten uppgick till 50,47 procent (50,33) vid periodens slut. Koncernens likvida medel uppgick till 50 581 tkr (41 660). De två senaste fastighetsförvärven har finansierats av bolagets likvida medel. Bolaget har ingen checkkredit.

Kassaflöde

Kassaflödet för januari-juni uppgick till 3 412 tkr (-66 364). Kassaflödet från den löpande verksamheten efter ändring av rörelsekapital uppgick till 16 470 tkr (21 124) för perioden. Kassaflödet har påverkats av investeringar i befintliga och nya fastigheter om -2 302 tkr (-83 417). Finansieringsverksamheten har påverkats av amorteringar om -4 310 tkr (-4 071), utdelning med -6 455 (0) och övriga poster med 9 (0). Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 50 581 tkr (41 660).

Fastigheten Sandhammaren 5, förskola



Aktien

Aktiekursens utveckling, kr per aktie



Källa: Spotlight Stock market

Aktiens slutkurs per 30 juni 2024 uppgick till 95 kr vilket gav ett börsvärde vid samma tidpunkt om 613 202 tkr. Bolaget hade vid periodens utgång 474 (526) aktieägare. Årsstämman den 22 maj beslutade om en utdelning på 1 kr per aktie.

Aktieinformation

Marknadsplats: Spotlight Stock Market

Kortnamn: SYDSV

ISIN: SE0007897251

Ägare per 30 juni 2024

Ägare	Antal aktier	Kapital och röster %
Olof Andersson - genom Olof Andersson Förvaltning AB	828 360	12,83%
Aktiebolag Viola Tricolor	837 756	12,98%
Jan Barchan - genom Briban Invest AB	786 418	12,18%
Mats Cederholm - genom Cedelma AB	732 797	11,35%
Johan Olofsson - privat och genom bolag	686 912	10,64%
AB Lomma Tegelfabrik	671 002	10,40%
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	1 043 368	16,16%
Totalt antal aktier	6 454 758	100,00%

Koncernens räkenskaper

Koncernens rapport över periodens resultat i sammandrag

Tkr	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Jan-dec 2023
Hysesintäkter	24 530	24 859	50 519	47 879	99 966
Övriga intäkter	228	121	406	163	1 814
Fastighetskostnader	-6 247	-5 732	-14 170	-13 253	-26 108
Driftnetto	18 511	19 248	36 755	34 789	75 672
Central administration	-2 612	-2 183	-4 824	-4 744	-8 036
Finansiella intäkter	359	363	649	732	1 374
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-43	-36	-85	-72	-160
Finansiella kostnader	-6 023	-6 023	-12 109	-11 445	-24 119
Förvaltningsresultat	10 192	11 370	20 386	19 261	44 731
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter	-4 378	-55 639	-4 378	-56 576	-80 940
Värdetförändringar derivat	-528	0	1 250	0	-3 705
Resultat före skatt	5 286	-44 270	17 258	-37 316	-39 914
Aktuell skatt	0	-44	0	-44	-141
Uppskjuten skatt	-1 172	8 895	-3 421	8 078	4 886
Periodens resultat	4 114	-35 419	13 837	-29 282	-35 169
Resultat per aktie, kr	0,64	-5,49	2,14	-4,54	-5,45
Genomsnittligt antal aktier, tusental	6 455	6 455	6 455	6 455	6 455

Koncernens balansräkning i sammandrag

Tkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	1 458 912	1 468 375	1 460 743
Maskiner och inventarier	0	35	0
Summa anläggningstillgångar	1 458 912	1 468 410	1 460 743
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	506	459	162
Övriga kortfristiga fordringar	30	1 068	598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 543	5 246	6 057
Likvida medel	50 581	41 660	47 169
Summa omsättningstillgångar	56 660	48 433	53 986
SUMMA TILLGÅNGAR	1 515 572	1 516 843	1 514 729

Tkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	764 893	763 399	757 512
Summa eget kapital	764 893	763 399	757 512
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	361 800	361 800	361 800
Långfristig leasingsskuld	1 389	307	1 144
Övriga långfristiga skulder	458	81	449
Derivatinstrument	2 455	0	3 705
Uppskjuten skatteskuld	53 957	47 345	50 536
Summa långfristiga skulder	420 059	409 533	417 634
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	2 251	4 993	2 845
Kortfristiga räntebärande skulder	303 019	311 750	307 329
Övriga kortfristiga skulder	6 792	5 848	3 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 558	21 320	26 136
Summa kortfristiga skulder	330 620	343 911	339 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 515 572	1 516 843	1 514 729

Koncernens rapport över Kassaflöde i sammandrag

Tkr	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Jan-dec 2023
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	5 286	-44 270	17 258	-37 316	-39 914
Ej kassaflödespåverkande poster:	0				
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	4 378	55 639	4 378	56 576	80 940
- Värdeförändringar derivat	528	0	-1 250	0	3 705
- Övriga poster	0	-4	0	0	20
Betald/erhållen skatt	-716	-796	2 159	-1 294	1 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	9 476	10 570	22 545	17 967	46 233
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet					
Förändring av övriga kortfristiga fordringar	2 427	4 704	737	4 841	2 837
Förändring av leverantörsskulder	-426	-56	-594	-935	-3 253
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-2 300	-1 199	-6 218	-749	47
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 177	14 019	16 470	21 124	45 864
Investeringsverksamheten					
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 875	-5 352	-2 302	-9 333	-25 229
Investering i nya fastigheter	0	-73 791	0	-74 084	-73 386
Övriga investeringar	0	0	0	0	20
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 875	-79 143	-2 302	-83 417	-98 595
Finansieringsverksamhet					
Upptagna lån	78 295	0	91 310	0	308 871
Lösen av lån	-78 295	0	-91 310	0	-308 871
Amortering	-2 210	-1 860	-4 310	-4 071	-8 492
Utdelning	-6 455	0	-6 455	0	0
Förändring depositioner	0	0	9	0	368
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 665	-1 860	-10 756	-4 071	-8 124
Periodens kassaflöde	-1 363	-66 984	3 412	-66 364	-60 855
Likvida medel vid periodens början	51 944	108 644	47 169	108 024	108 024
Likvida medel vid periodens slut	50 581	41 660	50 581	41 660	47 169

Koncernens härledning av nyckeltal

Tkr om inget annat anges	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Jan-dec 2023
Hysesintäkter	24 530	24 859	50 519	47 879	99 966
Övriga intäkter	228	121	406	163	1 814
Fastighetskostnader	-6 247	-5 732	-14 170	-13 253	-26 108
Driftnetto	18 511	19 248	36 755	34 789	75 672
Överskottsgrad %	75,46	77,43	72,75	72,66	75,70
Eget Kapital	764 893	763 399	764 893	763 399	757 512
Balansomslutning	1 515 572	1 516 843	1 515 572	1 516 843	1 514 729
Soliditet %	50,47	50,33	50,47	50,33	50,01
Långfristiga räntebärande skulder	361 800	361 800	361 800	361 800	361 800
Kortfristiga räntebärande skulder	303 019	311 750	303 019	311 750	307 329
Likvida medel	-50 581	-41 660	-50 581	-41 660	-47 169
Räntebärande nettoskuld	614 238	631 890	614 238	631 890	621 960
Förvaltningsfastigheter	1 458 912	1 468 375	1 458 912	1 468 375	1 460 743
Belåningsgrad %	42,10	43,03	42,10	43,03	42,58
Driftnetto	18 511	19 248	36 755	34 789	75 672
Central administration	-2 612	-2 183	-4 824	-4 744	-8 036
Ränteintäkter	359	363	649	732	1 374
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-43	-36	-85	-72	-160
Räntekostnader	-6 023	-6 023	-12 109	-11 445	-24 119
Räntetäckningsgrad, ggr	2,69	2,89	2,68	2,68	2,85

Tkr om inget annat anges	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Jan-dec 2023
Periodens resultat	4 114	-35 419	13 837	-29 282	-35 169
Beräknad årstakt	16 456	-141 674	27 674	-58 564	-35 169
Genomsnittligt eget kapital	766 064	781 109	763 213	784 966	777 029
Avkastning på eget kapital %	2,15	-18,14	3,63	-7,46	-4,53
Eget Kapital	764 893	763 399	764 893	763 399	757 512
Återläggning uppskjuten skatteskuld	53 957	47 345	53 957	47 345	50 536
Återläggning skuld derivatinstrument	2 455	0	2 455	0	3 705
Antal utestående aktier vid periodens slut	6 455	6 455	6 455	6 455	6 455
Lånsiktigt substansvärde per aktie, kr	127,24	125,60	127,24	125,60	125,76
Periodens förvaltningsresultat	10 192	11 370	20 386	19 261	44 731
Genomsnittligt antal utestående aktier	6 455	6 455	6 455	6 455	6 455
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,58	1,76	3,16	2,98	6,93
Periodens resultat	4 114	-35 419	13 837	-29 282	-35 169
Genomsnittligt antal utestående aktier	6 455	6 455	6 455	6 455	6 455
Resultat per aktie, kr	0,64	-5,49	2,14	-4,54	-5,45
Eget Kapital	764 893	763 399	764 893	763 399	757 512
Återläggning uppskjuten skatteskuld	53 957	47 345	53 957	47 345	50 536
Återläggning skuld derivatinstrument	2 455	0	2 455	0	3 705
Lånsiktigt substansvärde, tkr	821 305	810 744	821 305	810 744	811 753

Moderbolagets räkenskaper

Moderbolagets rapport över periodens resultat i sammandrag

Tkr	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Jan-dec 2023
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	1 869	1 931	3 833	3 863	7 908
Övriga rörelseintäkter	95	46	95	88	5
Summa rörelseintäkter	1 964	1 977	3 928	3 951	7 913
Rörelsens kostnader					
Central administration	-2 885	-2 864	-5 670	-5 544	-10 683
Summa rörelsekostnader	-2 885	-2 864	-5 670	-5 544	-10 683
Rörelseresultat	-921	-887	-1 742	-1 593	-2 770
Finansiella poster					
Ränteutgifter och liknande resultatposter	2 691	1 987	5 844	3 547	8 977
Räntekostnader och liknande resultatposter	-388	-168	-1 252	-502	-1 991
Värdeförändring derivat	-528	0	1 250	0	-3 705
Summa finansiella poster	1 775	1 819	5 842	3 045	3 281
Resultat efter finansiella poster	854	932	4 100	1 452	511
Bokslutsdispositioner					
Erhållna Koncernbidrag	0	0	0	0	21 072
Lämnade Koncernbidrag	0	0	0	0	-6 592
Resultat före skatt	854	932	4 100	1 452	14 991
Skatt på periodens resultat	-1 008	-2 755	-1 798	72	-1 477
Periodens resultat	-154	-1 823	2 302	1 524	13 514

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	0	35	0
Andelar i dotterbolag	539 436	529 216	537 016
Fordringar hos koncernföretag	188 626	51 889	184 609
Uppskjuten skattefordran	1 302	4 649	3 100
Summa anläggningstillgångar	729 364	585 789	724 725
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	441	29 681	16 763
Övriga kortfristiga fordringar	0	530	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	935	707	1 307
Likvida medel	45 119	34 641	38 403
Summa omsättningstillgångar	46 495	65 559	56 479
SUMMA TILLGÅNGAR	775 859	651 348	781 204

Tkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	6 455	6 455	6 455
Fritt eget kapital	650 154	642 317	654 307
Summa eget kapital	656 609	648 772	660 762
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till koncernföretag	112 025	0	107 701
Derivatinstrument	2 455	0	3 705
Summa långfristiga skulder	114 480	0	111 406
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	207	321	463
Skulder till koncernföretag	2 153	0	6 414
Övriga kortfristiga skulder	767	705	628
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	1 643	1 550	1 531
Summa kortfristiga skulder	4 770	2 576	9 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	775 859	651 348	781 204

Övriga upplysningar

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 2023. Bolaget publicerar fem rapporter årligen: bokslutskommuniké, årsredovisning samt tre delårsrapporter.

För fullständiga redovisningsprinciper se koncernens årsredovisning 2023.

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 515 tkr (445) och sålts för 95,2 tkr (88) till helägt dotterbolag till Briban Invest AB (aktieägare med innehav över 10 procent).
- Koncernen har hyrt co-working yta av Eurocorp AB för 221,6 tkr (217) (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 efter en period 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 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 Malmö Cronholm 1, lager, kontor och samhällsfastighet



Definitioner och övrigt

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Förvaltningsresultat per aktie

Periodens förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

Avkastning på eget kapital

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

Långsiktigt substansvärde per aktie

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

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus 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 Brågarp 6:727 Staffanstorp kontor, handel



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.

Halvårsrapporten för Sydsvenska Hem AB (publ) godkändes av styrelsen den 18 juli 2024.

Malmö den 18 juli 2024
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

2024-11-13 Delårsrapport Q3
2025-02-27 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
www.sydsvenskahem.se

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 19 juli 2024.