



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2022

Q4

Oktober - December

- Hyresintäkterna för kvartalet uppgår till 21 551 tkr (20 140), en ökning med 7 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Koncernens driftnetto uppgår till 14 864 tkr (11 522), motsvarande en ökning med 29 procent jämfört med samma kvartal föregående år.
- Kvartalets förvaltningsresultat uppgår till 7 678 tkr (5 355) en ökning med 43 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Värdeförändringen avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 412 tkr (44 759).
- Kvartalets resultat uppgår till 10 336 tkr (38 426), motsvarande 1,60 kr per aktie (7,14).

Januari - December

- Hyresintäkterna uppgår till 78 660 tkr (62 651), en ökning med 26 procent jämfört med föregående år.
- Koncernens driftnetto uppgår till 51 542 tkr (40 953), motsvarande en ökning med 26 procent jämfört med föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgår till 26 409 tkr (15 542), en ökning med 70 procent jämfört med föregående år. Föregående år belastades av exit fee för uppsagt managementavtal om 5 700 tkr.
- Värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 50 180 tkr (77 889).
- Årets resultat uppgår till 62 879 tkr (70 452) motsvarande 10,63 kr per aktie (18,11).
- Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick per 31 december till 1 441 534 tkr (1 417 630).
- Belåningsgraden uppgick per 31 december till 39,51 procent (48,12).
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick per 31 december till 131,39 kr (125,96), vilket är en ökning med 4 procent jämfört med föregående år.



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



Året i korthet

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- Som del i den löpande verksamheten har fastigheten Svedala 100:359 om 1 910 kvm förvärvats och tillträtts.
- Projektet med nybyggnation av Stora Coop i Svedala har slutförts och hyresgästen har tillträtt fastigheten.

Väsentliga händelser under året

- 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 rustat bolaget för framtida förvärv.
- Delar av försäljningslikviden från försäljningen av Ridskolan 3 Helsingborg har under andra kvartalet återinvesterats i den centralt belägna skolfastigheten Minerva 14 i Helsingborg. Fastigheten har en uthyrningsbar yta på 3 150 kvm. De största hyresgästerna är Campeon gymnasieskola i Helsingborg och Thoren Innovation School. Fastigheten förvärvades genom en aktiebolagstransaktion. Köpeskillingen har baserats på ett underliggande fastighetsvärde om 109 mkr.
- 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.
- 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 uppgår efter ökningen till 6 454 758 kr.
- Nybyggnadsprojekt i Staffanstorp är slutfört och hyresgästen har tillträtt fastigheten.
- Bolaget redovisar för året ökade intäkter, driftnetto och förvaltningsresultat jämfört med föregående år. Förvaltningsresultat blev 26 409 tkr.

Utdelning

- Inför årsstämman den 23 maj 2023 kommer styrelsen att föreslå en utdelning om 0,00 kr (0,00) per aktie och att årets resultat återinvesteras i verksamheten och används i den fortsatta expansionen.



62 651 tkr 2021



40 953 tkr 2021



15 542 tkr 2021



1 417 630 tkr 2021



Finansiell översikt och nyckeltal i urval, koncernen

Nyckeltal	Okt-dec 2022	Okt-dec 2021	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Fastighetsrelaterade				
Hysesintäkter, tkr	21 551	20 140	78 660	62 651
Driftnetto, tkr	14 864	11 522	51 542	40 953
Förvaltningsresultat, tkr	7 678	5 355	26 409	15 542
Överskottsgrad, %	68,97	57,21	65,53	65,37
Förvaltningsfastigheter, tkr	1 441 534	1 417 630	1 441 534	1 417 630
Finansiella				
Soliditet, %	50,77	43,90	50,77	43,90
Belåningsgrad, %	39,51	48,12	39,51	48,12
Räntetäckningsgrad, ggr	2,57	2,62	2,79	2,39
Långsiktigt substansvärde, tkr	848 103	677 522	848 103	677 522
Aktierelaterade				
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,19	1,00	4,46	4,00
Antal aktier vid periodens utgång, st	6 454 758	5 378 965	6 454 758	5 378 965
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	131,39	125,96	131,39	125,96
Resultat per aktie, kr	1,60	7,14	10,63	18,11
Avkastning på eget kapital, %	5,25	25,00	8,89	17,97

Emissionen som slutfördes i början av juli har ökat antalet aktier och eget kapital i bolaget. Likviderna som tillfördes bolaget har ännu inte investerats i nya fastigheter och därmed inte börjat ge avkastning, varför resultat per aktie, substansvärde per aktie och avkastning på eget kapital minskat. Emissionen har också inneburit att soliditeten ökat och belåningsgraden gått ner.



VD har ordet

Majoritet kommersiella fastigheter, uteslutande bankfinansiering och välfylld kassa

2022 kan minst sagt beskrivas som oroligt och turbulent. Efter två års pandemi med kraftfulla stimulanser från centralbanker gick vi in i ett år som kom att präglas av krig, stigande energipriser och besvärande hög inflation. Ett allt brantare räntepåslag från centralbankerna blev botemedlet. Ökade finansieringskostnader och energikostnader påverkar dock fastighetsbolagen olika hårt beroende på sammansättning och utformningen av deras hyreskontrakt. Sydsvenska Hem har en fastighetsportfölj som är väl rustad för det marknadsklimat som för närvarande präglar marknaden.

Majoriteten kommersiella fastigheter

Sydsvenska hem har övervägande kommersiella fastigheter, där majoriteten av våra hyreskontrakt räknas upp genom indexuppräknings av hyresintäkterna. Detta tillkommande kassaflöde kompenserar för ökade avkastningskrav i marknaden. Till skillnad från bostadsfastigheter ligger driftskostnader för kommersiella fastigheter dessutom i allmänhet på hyresgästen, vilket innebär att ökade energikostnader får en mindre effekt på Sydsvenska Hems driftnetto.

Uteslutande bankfinansiering

Sydsvenska Hem har uteslutande bankfinansiering, varav drygt hälften till fast ränta i ytterligare tre år. Tillsammans med Sydsvenska Hems förhållandevis låga belåningsgrad om cirka 40 procent innebär detta att räntehöjningar får en begränsad effekt för bolaget finansieringskostnad. Som välfinansierat bolag står vi dessutom redo för de förvärvsmöjligheter som sannolikt dyker upp som en konsekvens av de nya marknadsförutsättningar som råder.

Resultat

Hyresintäkterna för året uppgår till ca 79 mkr. Detta motsvarar en ökning med 26 procent jämfört med föregående år. Ett flertal större utvecklingsprojekt har slutförts och gått in i förvaltningen, vilket påverkar kassaflödet positivt framöver. Vårt förvaltningsresultat ökar för året med 70 procent och uppgår till totalt 26,4 mkr. Årets resultat landar på 62,9 mkr.

Sydsvenska Hem har ett tydligt fokus på att bygga värde. Genom fastighetsförvaltning, utveckling och långsiktighet ska Sydsvenska Hem verka för att ständigt skapa nya affärer och stabila kassaflöden. Med en välfylld kassa och med en låg belåningsgrad analyserar vi löpande möjligheter på marknaden. Tillsammans med engagerade och kompetenta medarbetare ser vi fram emot ett spännande år med nya hyresgäster, kommande utvecklingsprojekt och potentiella förvärv.



VD Gustav Adielsson

Gustav Adielsson, VD

Detta är Sydsvenska Hem

Sydsvenska Hem är en närvarande fastighetsägare med en ambition att förädla och förvalta fastigheter i nära samarbete med våra hyresgäster för att skapa långsiktiga relationer till nytta för båda parter. Fastighetsportföljen omfattade per den 31 december cirka 74 910 kvm i uthyrningsbar yta. Vi har fastigheter i alla segment, huvudsakligen belägna i Skåne.

Sydsvenska Hem har mot bakgrund av indirekt förvärv av 20 fastigheter från Eurocorp m fl hösten 2021 fastställt nya finansiella mål, en ny utdelningspolicy och uppdaterat bolagets affärsidé och strategi, vilka återges nedan.

Affärsidé

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

Strategi

Vi är ett opportunistiskt fastighetsbolag

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

Utdelningspolicy

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



Fastigheten Sandhammaren 5, Kävlinge, förskola.



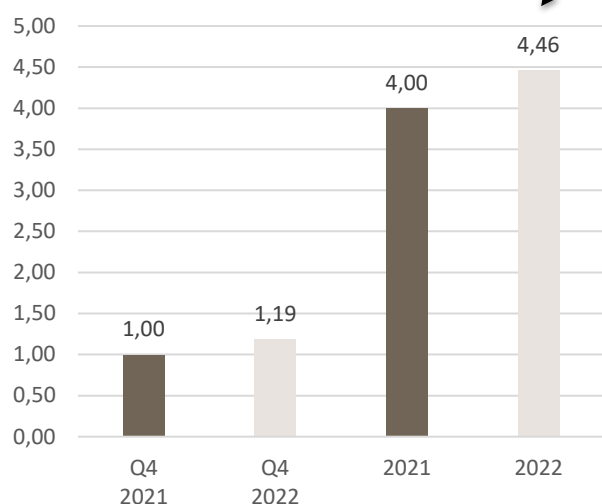
Finansiella mål och riskbegränsningar

- 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

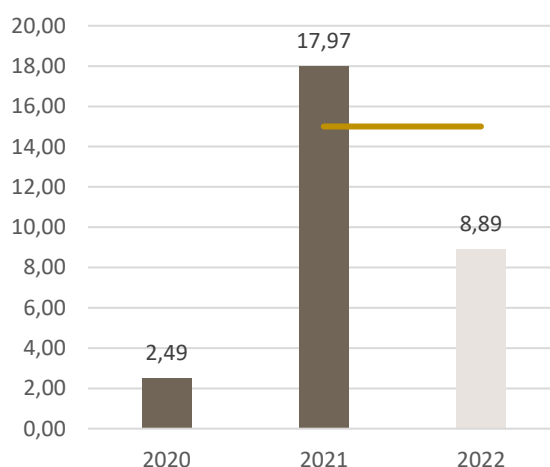
Mål: öka med 15% årligen per aktie

Ökning
med 12%



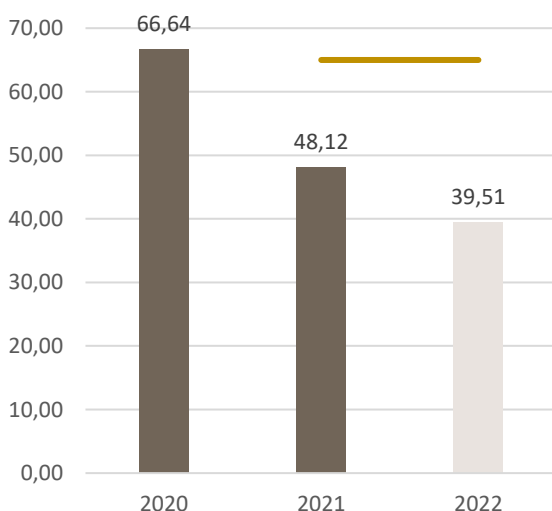
Avkastning på eget kapital

Mål: långsiktigt uppgå till 15%



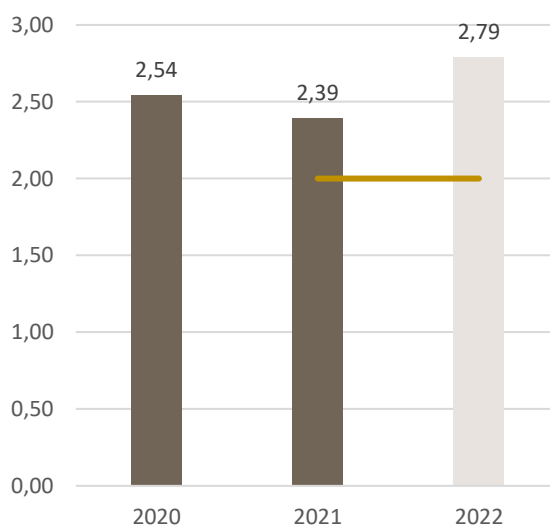
Belåningsgrad

Mål: understiga 65%



Räntetäckningsgrad

Mål: överstiga 2 gånger





Resultat, intäkter och kostnader

Januari – december 2022

Resultatposterna nedan avser januari-december 2022. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande föregående år.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 78 660 tkr (62 651), vilket motsvarar en ökning med 26 procent. Främsta förklaringen till ökningen är att Sydsvenska Hem förvärvade ett större fastighetsbestånd som tillträdades i juli 2021, samt att den större bostadsfastigheten Ridskolan avyttrades första kvartalet 2022.

Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgick till 3 100 (504) och består nästan i sin helhet av fakturering av ÄTA och motsvarande kostnad återfinns bland fastighetskostnaderna.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader uppgick till 30 218 tkr (22 202), vilket motsvarar en ökning av kostnaden med 36 procent. Hänsyn behövs dock tas till vidarefakturering av ÄTA-kostnaden, se under övriga intäkter, med hänsyn tagen till detta är kostnadsökningen inte lika markant. Främsta förklaringen till ökningen är att Sydsvenska Hem förvärvade ett större fastighetsbestånd som tillträdades i juli 2021. Driftskostnader påverkas av säsongsvariationer, där kostnaderna för första och sista kvartalet normalt sett är högst. Det höga elpriset i regionen har påverkat fastighetskostnaderna negativt jämfört med föregående år. Ingen avsättning har gjorts avseende statliga bidrag för höga elkostnader.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 51 542 tkr (40 953), vilket motsvarar en ökning med 26 procent. Överskottsgraden uppgick till 65,53 procent (65,37).

Administrationskostnader

Administrationskostnader uppgick till 10 500 tkr (12 983). Administrationskostnaderna utgörs av personalkostnader för gemensamma koncernfunktioner och fastighetsadministration samt kostnader för IT, finansiell rapportering, och revisionsarvoden. Sydsvenska Hem AB hade under året haft 6 anställda i genomsnitt (2), varav 4 (2) på administration samt 0,6 inhyrda tjänster inom ekonomisk förvaltning. Koncernen förvaltades till och med den 30 september 2021 av Pareto Business Management AB. Föregående år belastas av en sk exit fee om 5 700 tkr som uppstod vid uppsägning av managementavtal till Pareto Business management.

Ränteintäkter och kostnader samt övriga finansiella kostnader

Sydsvenska Hem AB hade 515 tkr (96) i finansiella intäkter, vilket utgörs av ränteintäkter på tillgodohavande i bank. Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter) uppgick till 252 tkr (800) och utgörs av tomträtt för den sålda fastigheten Ridskolan 3 i Helsingborg samt för parkering på fastigheten Cronholm 1 i Malmö. Finansiella kostnader uppgår till 14 896 tkr (11 724). Ökningen jämfört med föregående år beror på att lånevolymen ökade i samband med att Sydsvenska Hem förvärvade ett större fastighetsbestånd som tillträdades i juli 2021, samt att den större bostadsfastigheten Ridskolan 3 avyttrades första kvartalet 2022. Utöver detta har marknadsräntorna gått upp under året, vilket påverkat ca hälften av koncernens lån, då övriga lån är bundna till 2026-03-09.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Värdeförändring fastigheter uppgår till 50 180 tkr (77 889). Av detta är 10 860 tkr realiserad värdeförändring som uppstod vid försäljning av Ridskolan 3, 21 539 tkr avser projektvinster och resterande 17 781 tkr är övriga värdeförändringar.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -133 tkr (-217). Uppskjuten skatt som primärt är hänförlig till förvaltningsfastigheter och skattemässiga underskott uppgick till -13 577 tkr (-22 762).

Totalresultat

Årets resultat uppgick till 62 879 tkr (70 452). Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultat per aktie uppgår till 10,63 kr (18,11). Nyemissionen som genomförts innebär en ökning av antalet aktier och resultat per aktie har av denna anledning minskat.

Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 7 602 tkr (4 854) och består framför allt av koncernfakturer till dotterbolagen. Administrationskostnaderna uppgick till 13 293 tkr (13 023). Föregående år belastas av en sk exit fee om 5 700 tkr som uppstod vid uppsägning av managementavtal till Pareto Business management. Rörelseresultatet uppgår till -5 691 tkr (-8 063). Vinst från försäljning av Ridskolan 3 Helsingborg uppgår till 14 728 tkr (0). Årets resultat uppgår till 8 912 tkr (-10 372).



Fastigheten Stanstorp 1:83 i Staffanstorp, illustration tillkommande byggrätter, idag vårdcentral och centrumverksamhet.

Resultat, intäkter och kostnader

Oktober – december 2022

Resultatposterna nedan avser fjärde kvartalet 2022. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande kvartal föregående år.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för kvartalet uppgick till 21 551 tkr (20 140), vilket motsvarar en ökning med 7 procent. Främsta förklaringen till förändringen är ändringar i fastighetsbeståndet. Bostadsfastigheten Ridskolan 3 Helsingborg har avyttrats, men i gengäld har Minerva 14 Helsingborg och Svedala 100: 359 i Svedala förvärvats samt att projekten slutförts och intäkterna börjat komma från Hemmestorp 3:23 Staffanstorp.

Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgår för kvartalet till 2 953 (429) består nästan i sin helhet av fakturering av ÄTA och motsvarande kostnad återfinns bland fastighetskostnaderna.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader uppgick för kvartalet till 9 640 tkr (9 047), vilket motsvarar en ökning av kostnaden med 7 procent. Hänsyn behövs dock tas till vidarefakturering av ÄTA-kostnaden, se under övriga intäkter, med hänsyn tagen till detta har kostnaden gått ner jämfört med föregående år. Kostnaden påverkas positivt av att den större bostadsfastigheten Ridskolan 3 avyttrats och att de fastigheter som tillkommit inte har lika höga fastighetskostnader, medan det höga elpriset i regionen har påverkat fastighetskostnaderna negativt jämfört med föregående år. Ingen avsättning har gjorts avseende statliga bidrag för höga elkostnader.

Driftnetto

Driftnettot för kvartalet uppgick till 14 864 tkr (11 522), vilket motsvarar en ökning med 29 procent. Överskottsgraden uppgick till 68,97 procent (57,21).

Administrationskostnader

Administrationskostnader uppgick till 2 559 tkr (2 581). Administrationskostnaderna utgörs av personalkostnader för gemensamma koncernfunktioner och fastighetsadministration samt kostnader för IT, finansiell rapportering, och revisionsarvoden. Sydsvenska Hem AB hade under kvartalet 6 anställda i genomsnitt (4), varav 4 (3) på administration samt 0,6 inhyrda tjänster inom ekonomisk förvaltning.

Ränteintäkter och kostnader samt övriga finansiella kostnader

Sydsvenska Hem AB hade 303 tkr (3) i finansiella intäkter, vilket utgörs av ränteintäkter på tillgodohavande i bank. Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter) uppgick till 20 tkr (175) och utgörs av tomträtt för parkering på fastigheten Cronholm 1 i Malmö och för föregående år även tomträtten för Ridskolan 3 i Helsingborg. Finansiella kostnader uppgår till 4 910 tkr (3 414). Lånevolymen har minskat något för 2022. Räntorna för utvecklingsprojekten har balanserats och påverkar därför inte resultatet. Utöver detta har marknadsräntorna gått upp under året, vilket påverkar cirka hälften av bolags lån, då övriga lån är bundna till 2026-03-09.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Värdeförändring fastigheter uppgår till 412 tkr (44 759). 9 782 tkr av värdeförändringen är hänförlig till projektvinster där Sydsvenska Hem löpande realiserat förväntad projektvinst i takt med att projekten fortskridit. Samtliga av fastigheterna i beståndet har värderats externt per 31 december 2022 och för övriga beståndet utöver projektfastigheterna har redovisats en negativ värdeförändring om -9 370 tkr, varav +581 tkr är hänförlig till justerad realiserad vinst vid försäljning av Ridskolan 3 Helsingborg.

Skatt

Redovisad skatt för kvartalet uppgick till 360 tkr (-412). Uppskjuten skatt primärt hänförlig till förvaltningsfastigheter och skattemässiga underskott uppgick till 1 886 tkr (-11 276).

Totalresultat

Kvartalets resultat uppgick till 10 336 tkr (38 426). Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultat per aktie uppgår till 1,60 kr (7,14). Nyemissionen som genomförts innebär en ökning av antalet aktier och resultat per aktie har av denna anledning minskat.



Fastigheten Cronholm 1, Malmö, kontor- och centrumfastighet.



Intjäningsförmåga, koncernen

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 31 december 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 31 december 2022 och deras finansiering. Transaktioner och färdigställande av nybyggnation med tillträde och färdigställande efter den 31 december 2022 är därmed inte inkluderat i beräkningen.

Intjäningsförmåga

Tkr	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022	31 mar 2022	31 dec 2021
Hyresvärde	117 900	100 600	99 500	107 300	106 500
Vakanser	-19 400	-18 900	-21 000	-22 400	-22 600
Kontrakterade vakanser ¹	-700	-800	-900	-1 500	-300
Rabatter	-3 500	-2 300	-1 500	-1 500	-1 600
Hyresintäkter	94 300	78 600	76 100	81 900	82 000
Drift- och underhållskostnader	-24 000	-25 600	-25 300	-27 500	-27 500
Driftsöverskott	70 300	53 000	50 800	54 400	54 500
<i>Överskottsgrad</i>	<i>75%</i>	<i>67%</i>	<i>67%</i>	<i>66%</i>	<i>66%</i>
Central administration	-9 900	-9 000	-9 000	-9 100	-9 100
Tomträttsavgäld	-100	-100	-100	-800	-800
Finansiella intäkter och kostnader	-17 800	-15 900	-12 700	-13 200	-13 200
Förvaltningsresultat	42 500	28 000	29 000	31 300	31 400
Fastigheternas direktavkastning %	4,88%	3,76%	3,67%	3,75%	3,84%

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 årets utgång. Jämförelser angivna inom parentes avser föregående års utgång.

Fastighetsbestånd

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

Förvärv och avyttringar

Under januari - december har fastigheten Ridskolan 3 i Helsingborg avyttrats och fastigheterna Minerva 14 i Helsingborg samt Svedala 100:359 förvärvats.

Projektportfölj

Sydsvenska Hem har under 2022 slutfört två nybyggnadsprojekt. På Svedala 100:242 i Svedala har uppförts en fastighet för Stora Coop och på Hemmestorp 3:23 i Staffanstorp har uppförts en padelhall. Båda hyresgästerna har tillträtt under 2022.

Fastighetsvärdering

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Samtliga fastigheter värderas en gång årligen per årsskiftet av en extern värderare. Per halvårsskiftet görs externa värderingar för ett urval av fastigheterna som har stor betydelse för det totala fastighetsvärdet. Vid varje kvartal gör ledningen en bedömning av fastighetsvärdet för samtliga fastigheter. I detta värde inkluderas också del av bedömd projektvinst för nybyggnationer i förhållande till andel av nedlagda kostnader.

Värdeförändring fastigheter uppgår till 50 180 tkr (77 889). Av detta är 10 860 tkr realiserad värdeförändring som uppstod vid försäljning av Ridskolan 3 Helsingborg och 21 539 tkr kommer från projektvinster. Resterande 17 781 tkr är övriga värdeförändringar och är en effekt av att yielderna ökat, men där detta har till stor del kompenseras av ökande driftnetto i våra kommersiella avtal samt positiva värdeförändringar på under året anskaffade fastigheter. Samtliga fastigheter har värderats externt vid utgången av året.

Beräknat marknadsvärde uppgår vid utgången av året till 1 441 534 tkr (1 417 630).

Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter

Tkr	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022	31 mar 2022	31 dec 2021
Ingående balans	1 409 600	1 385 500	1 451 055	1 417 630	1 325 100
Förvärv av fastigheter	21 725	0	109 167	0	0
Försäljning av fastigheter	-581	0	-243 394	0	0
Omklassificering av nyttjanderätt	0	0	0	0	17 340
Pågående arbeten i befintliga fastigheter	10 378	22 003	27 303	27 123	30 432
Realiserad värdeförändring	581	0	6 279	4 000	0
Orealiserad värdeförändring	-169	2 097	35 090	2 302	44 759
Verkligt värde vid periodens utgång	1 441 534	1 409 600	1 385 500	1 451 055	1 417 630

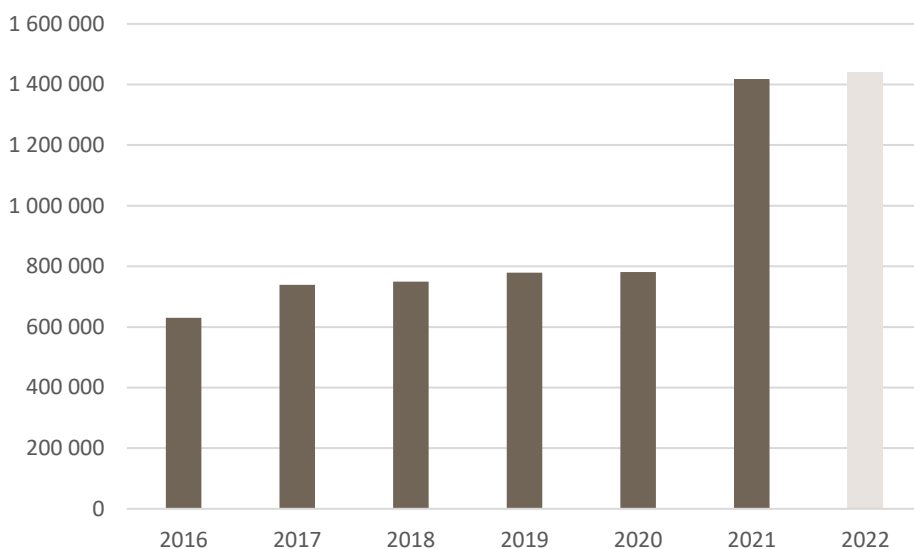


Förvaltningsfastigheter per 31 december

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
Brågarp 6:727	Staffanstorp	3 060
Brågarp 6:764	Staffanstorp	2 800
Cronholm 1	Malmö	20 630
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 per 31 december		74 910



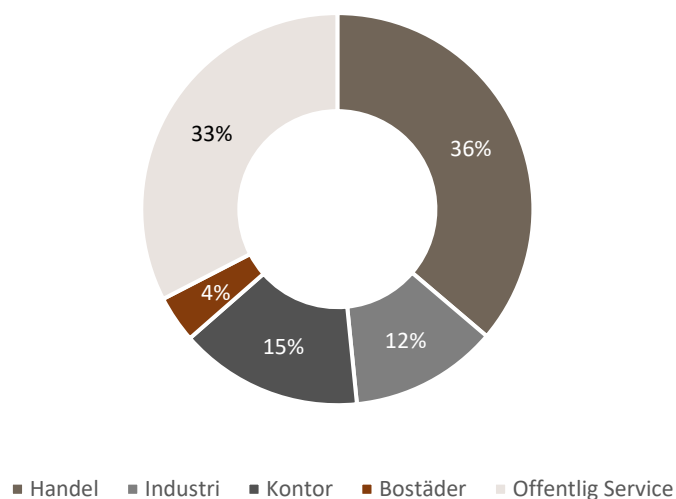
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, tkr



Vid halvårsskiftet 2021 tillträdde Sydsvenska Hem en större fastighetsportfölj.

Hyresgäster

Hyresintäkter per segment



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

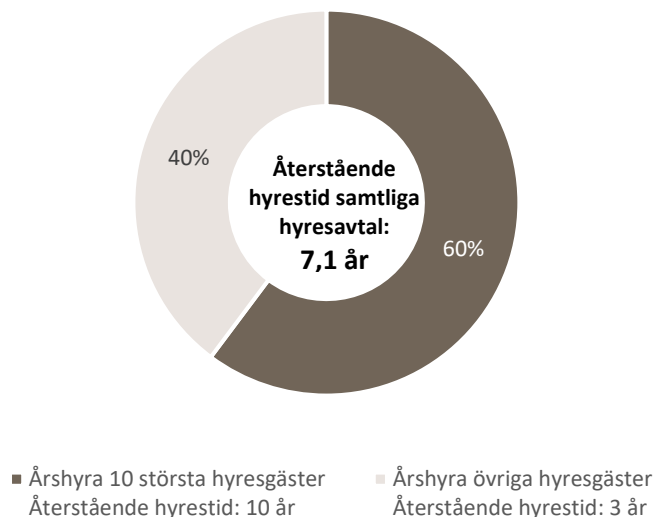
10 största hyresgästerna

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

Andel av årshyran: 60 procent
Återstående hyrestid: 10 år



Fördelning årshyra



Förfallostruktur hyresavtal, årshyra

År	Tkr/år	Andel av årshyran
2023	8 400	9,5%
2024	9 200	10,4%
2025	4 700	5,3%
2026	6 900	7,8%
efter 2027-01-01	59 200	67,0%
Summa	88 400	100,0%

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 677 621 tkr (696 836) vid årets 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 315 821 tkr ska refinansieras inom 1 år och löper med rörlig ränta som för fjärde kvartalet uppgick till 3,86 procent. På dessa lån med rörlig ränta amorteras 7 600 tkr per år.

Belåningsgraden uppgår vid årets utgång till 39,51 procent (48,12) och Sydsvenska Hem hade vid årets slut inga räntederivat.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 792 681 tkr (633 894), vilket i sin helhet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Under året har nyemission genomförts som ökat det egna kapitalet med 95 907 tkr. Soliditeten uppgick till 50,77 procent (43,90) vid årets slut. Koncernens likvida medel uppgick till 108 024 tkr (14 721). Bolaget har ingen checkkredit.



Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Tkr	31 dec 2022	31 dec 2021
Eget kapital vid periodens början	633 894	244 221
Utdelning	0	-9 120
Nyemission	95 907	328 341
Periodens resultat	62 879	70 452
Eget kapital vid periodens slut	792 681	633 894

Kassaflöde

Årets kassaflöde uppgick till 93 303 tkr (-1 790). Kassaflödet har bland annat påverkats av investeringar i befintliga fastigheter -86 807 tkr, investering i nya fastigheter -130 892 tkr, försäljning av fastigheter +222 679 tkr, emission +95 907 samt förändring av lån -19 258 tkr.

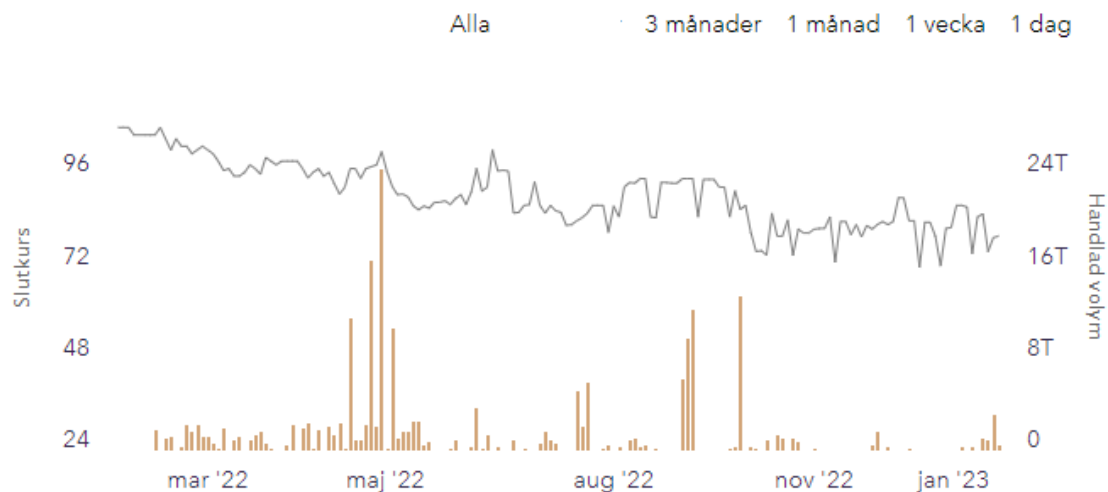


Fastigheten Rom 1 i Landskrona, vårdboende.



Aktien

Aktiekursens utveckling, kr per aktie



Källa: Spotlight Stock market

Aktiens slutkurs per 31 december uppgick till 82,20 kr, vilket gav ett börsvärde vid samma tidpunkt om 530 581 tkr. Bolaget hade vid årets utgång 525 (616) aktieägare. Årsstämman den 15 april 2022 beslutade om en utdelning på 0 kr per aktie

Aktieinformation

Marknadsplats: Spotlight Stock Market
Kortnamn: SYDSV
ISIN: SE0007897251

Ägare per 31 december

Ägare	Antal aktier	Kapital och röster %
Olof Andersson - genom Olof Andersson Förvaltning AB	838 360	12,99%
Jan Barchan - genom Brihan Invest AB	786 418	12,18%
Aktiebolag Viola Tricolor	745 377	11,55%
Mats Cederholm - genom Cedelma AB	731 042	11,33%
AB Lomma Tegelfabrik	661 002	10,24%
Johan Olofsson - privat och genom bolag	666 822	10,33%
Johan von Kantzow - privat och genom bolag	331 173	5,13%
Berth von Kantows Stiftelse	286 000	4,43%
Gustav Adielsson - genom bolag	129 652	2,01%
Hans von Kantzows Stiftelse	121 320	1,88%
Övriga aktieägare	1 157 592	17,93%
Totalt antal aktier	6 454 758	100,00%



Koncernens räkenskaper

Koncernens rapport över periodens resultat i sammandrag

Tkr	Okt-dec 2022	Okt-dec 2021	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Hysesintäkter	21 551	20 140	78 660	62 651
Övriga intäkter	2 953	429	3 100	504
Fastighetskostnader	-9 640	-9 047	-30 218	-22 202
Driftnetto	14 864	11 522	51 542	40 953
Administrationskostnader ¹	-2 559	-2 581	-10 500	-12 983
Finansiella intäkter	303	3	515	96
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-20	-175	-252	-800
Finansiella kostnader	-4 910	-3 414	-14 896	-11 724
Förvaltningsresultat	7 678	5 355	26 409	15 542
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	412	44 759	50 180	77 889
Resultat före skatt	8 090	50 114	76 589	93 431
Aktuell skatt	360	-412	-133	-217
Uppskjuten skatt	1 886	-11 276	-13 577	-22 762
Periodens resultat	10 336	38 426	62 879	70 452
Resultat per aktie, kr	1,60	7,14	10,63	18,11
Genomsnittligt antal aktier, tusental	6 455	5 379	5 917	3 889

¹ Administrationskostnaderna 2021 belastades i kvartal 3 med 5 700 tkr för uppsagt managementkontrakt.



Koncernens balansräkning i sammandrag

Tkr	31 dec 2022	31 dec 2021
TILLGÅNGAR		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 441 534	1 417 630
Maskiner och inventarier	40	0
Summa anläggningstillgångar	1 441 574	1 417 630
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kundfordringar	1 588	340
Övriga kortfristiga fordringar	4 508	9 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 512	2 208
Likvida medel	108 024	14 721
Summa omsättningstillgångar	119 632	26 295
SUMMA TILLGÅNGAR	1 561 206	1 443 925
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	792 681	633 894
Summa eget kapital	792 681	633 894
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga räntebärande skulder	361 800	507 694
Långfristig leasingskuld	307	17 340
Övriga långfristiga skulder	0	1 911
Depositioner	81	141
Uppskjutna skatteskulder	55 422	43 628
Summa långfristiga skulder	417 610	570 714
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	5 928	27 447
Kortfristiga räntebärande skulder	315 821	189 142
Övriga kortfristiga skulder	5 642	5 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 524	16 840
Summa kortfristiga skulder	350 915	239 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 561 206	1 443 925



Koncernens rapport över kassaflöde i sammandrag

Tkr	Okt-dec 2022	Okt-dec 2021	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	8 090	50 114	76 589	93 431
Ej kassaflödespåverkande poster				
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och realisationsresultat	-412	-44 759	-50 180	-77 889
Övriga poster	0	0	698	0
Finansiella poster	0	0	0	32
Betald/erhållen skatt	-305	3 828	-3 131	972
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	7 373	9 183	23 976	16 546
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-2 729	-5 628	711	-8 197
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-693	22 855	-21 518	26 295
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	6 173	1 361	8 547	7 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 124	27 771	11 716	42 345
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	-10 378	-35 607	-86 807	-45 729
Investering i nya fastigheter	-21 725	0	-130 892	0
Försäljning av fastigheter	581	0	222 679	0
Övriga investeringar	0	0	-42	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-31 522	-35 607	4 938	-45 729
Finansieringsverksamhet				
Emission ¹	0	0	95 907	11 781
Upptagna lån	43 350	0	207 164	2 552
Lösen av lån	-76 174	0	-218 674	0
Amortering	-2 079	-2 218	-7 748	-3 619
Utdelning	0	0	0	-9 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-34 903	-2 218	76 649	1 594
Periodens kassaflöde	-56 301	-10 054	93 303	-1 790
Likvida medel vid periodens början	164 325	24 775	14 721	16 511
Likvida medel vid periodens slut	108 024	14 721	108 024	14 721

¹ För innevarande år avses nettolikviden om 95 907 tkr som tillfördes bolaget i företrädesemissionen. För föregående år så uppgick de anskaffade bolagens kassa till 11 781 tkr i samband med kvittningsemissionen.



Härledning av nyckeltal

Tkr om inget annat anges	Okt-dec 2022	Okt-dec 2021	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Hysesintäkter	21 551	20 140	78 660	62 651
Övriga intäkter	2 953	429	3 100	504
Fastighetskostnader	-9 640	-9 047	-30 218	-22 202
Driftnetto	14 864	11 522	51 542	40 953
Överskottsgrad %	68,97	57,21	65,53	65,37
Eget Kapital	792 681	633 894	792 681	633 894
Balansomslutning	1 561 206	1 443 925	1 561 206	1 443 925
Soliditet %	50,77	43,90	50,77	43,90
Långfristiga räntebärande skulder	361 800	507 694	361 800	507 694
Kortfristiga räntebärande skulder	315 821	189 142	315 821	189 142
Likvida medel	-108 024	-14 721	-108 024	-14 721
Räntebärande nettoskuld	569 597	682 115	569 597	682 115
Förvaltningsfastigheter	1 441 534	1 417 630	1 441 534	1 417 630
Belåningsgrad %	39,51	48,12	39,51	48,12
Driftnetto	14 864	11 522	51 542	40 953
Administrationskostnader	-2 559	-2 581	-10 500	-12 983
Ränteintäkter	303	3	515	96
Räntekostnader	-4 910	-3 414	-14 896	-11 724
Räntetäckningsgrad, ggr	2,57	2,62	2,79	2,39
Periodens resultat	10 336	38 426	62 879	70 452
Beräknad årstakt	41 344	153 704	62 879	70 452
Genomsnittligt eget kapital	787 513	614 714	707 020	392 043
Avkastning på eget kapital %	5,25	25,00	8,89	17,97
Eget Kapital	792 681	633 894	792 681	633 894
Återläggning uppskjuten skatteskuld	55 422	43 628	55 422	43 628
Antal utestående aktier vid periodens slut	6 455	5 379	6 455	5 379
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	131,39	125,96	131,39	125,96
Periodens förvaltningsresultat	7 678	5 355	26 409	15 542
Genomsnittligt antal utestående aktier	6 455	5 379	5 917	3 889
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,19	1,00	4,46	4,00
Periodens resultat	10 336	38 426	62 879	70 452
Genomsnittligt antal utestående aktier	6 455	5 379	5 917	3 889
Resultat per aktie, kr	1,60	7,14	10,63	18,11
Eget Kapital	792 681	633 894	792 681	633 894
Återläggning av uppskjuten skatteskuld	55 422	43 628	55 422	43 628
Långsiktigt substansvärde, tkr	848 103	677 522	848 103	677 522

Nyckeltalet Avkastning på eget kapital i % beräknas på genomsnittligt eget kapital och jämförelsetalen för 2021 har räknats om med denna metod vilket skiljer från tidigare rapportering.



Moderbolagets räkenskaper

Moderbolagets rapport över periodens resultat i sammandrag

Tkr	Okt-dec 2022	Okt-dec 2021	Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
<i>Rörelsens intäkter</i>				
Nettoomsättning	1 608	1 435	7 602	4 854
Övriga rörelseintäkter	0	66	0	106
Summa rörelseintäkter	1 608	1 501	7 602	4 960
<i>Rörelsens kostnader</i>				
Administrationskostnader	-3 094	-2 380	-13 293	-13 023
Summa rörelsekostnader	-3 094	-2 380	-13 293	-13 023
Rörelseresultat	-1 486	-879	-5 691	-8 063
<i>Finansiella poster</i>				
Resultat vid försäljning av andelar i dotterföretag	580	0	14 728	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 359	3	1 573	90
Räntekostnader och liknande resultatposter	0	-2	-2	-35
Summa finansiella poster	1 939	1	16 299	55
Resultat efter finansiella poster	453	-878	10 608	-8 008
<i>Bokslutsdispositioner</i>				
Erhållna Koncernbidrag	8 123	0	8 123	0
Lämnade Koncernbidrag	-12 930	-3 830	-12 930	-3 830
Resultat före skatt	-4 354	-4 708	5 801	-11 838
Skatt på periodens resultat	2 245	0	3 111	1 466
Periodens resultat	-2 109	-4 708	8 912	-10 372



Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tkr	31 dec 2022	31 dec 2021
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar	40	0
Andelar i dotterbolag	502 125	557 719
Fordringar hos koncernföretag	95 636	0
Uppskjuten skattefordran	4 577	1 466
Summa anläggningstillgångar	602 378	559 185
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	8 123	4 927
Övriga kortfristiga fordringar	969	55
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 504	269
Likvida medel	101 174	121
Summa omsättningstillgångar	111 770	5 372
SUMMA TILLGÅNGAR	714 148	564 557
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	6 455	5 379
Fritt eget kapital	640 793	537 050
Summa eget kapital	647 248	542 429
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder	0	1 911
Långfristiga skulder till koncernföretag	47 165	0
Summa långfristiga skulder	47 165	1 911
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	1 429	1495
Skulder till koncernföretag	14 430	13 602
Övriga kortfristiga skulder	2 271	4 108
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	1 605	1 012
Summa kortfristiga skulder	19 735	20 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	714 148	564 557



Övriga upplysningar

Redovisningsprinciper

Sydsvenska Hem AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna bokslutskommuniké 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 bokslutskommuniké motsvarar de som anges i årsredovisningen 2021.

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

För fullständiga redovisningsprinciper se koncernens årsredovisning 2021.

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 871 tkr och sålts för 167 tkr till helägda dotterbolag till Briban Invest AB (aktieägare med innehav över 10 procent).
- Koncernen har hyrt co-working yta av Eurocorp AB för 426 tkr (bolag med samma ägare som innehar över 10 procent i Sydsvenska Hem)

Möjligheter och risker för koncernen och bolaget

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 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.



Definitioner och övrigt

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Förvaltningsresultat per aktie

Periodens förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

Avkastning på eget kapital

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

Långsiktigt substansvärde per aktie

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

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Belåningsgrad

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

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde. Notera att detta inkluderar beräknat värde avseende projektfastigheter.

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 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 28 februari 2023.

Malmö den 28 februari 2023
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

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

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 28 februari 2023.

FINANSIELL KALENDER

2023-05-23 Delårsrapport Q1
2023-05-23 Årsstämma

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

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