



# Delårsrapport Januari–mars 2024

Q1

Koncernens resultat i korthet för perioden januari–mars 2024

- Hyresintäkterna uppgår för kvartalet till 25 989 tkr (23 020), en ökning med 13 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Driftnetto uppgår för kvartalet till 18 244 tkr (15 541), motsvarande en ökning med 17 procent jämfört med samma kvartal föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgår till 10 194 tkr (7 891) en ökning med 29 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 0 tkr (-937).
- Värdeförändring derivat uppgick till 1 778 tkr (0).
- Kvartalets resultat uppgår till 9 723 tkr (6 137) motsvarande 1,51 kr per aktie (0,95).
- Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick per 31 mars till 1 461 415 tkr (1 444 871).
- Belåningsgraden uppgick per 31 mars till 42,09 procent (39,23). Räntetäckningsgraden var 2,67 gånger (2,46).
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick per 31 mars till 127,34 kr (132,47), vilket är en minskning med 4 procent jämfört med föregående år.





#### Hyresintäkter

25 989 tkr

23 020 tkr 2023

#### Driftnetto

18 244 tkr

15 541 tkr 2023

#### Förvaltningsresultat

10 194 tkr

7 891 tkr 2023

#### Förvaltningsfastigheter

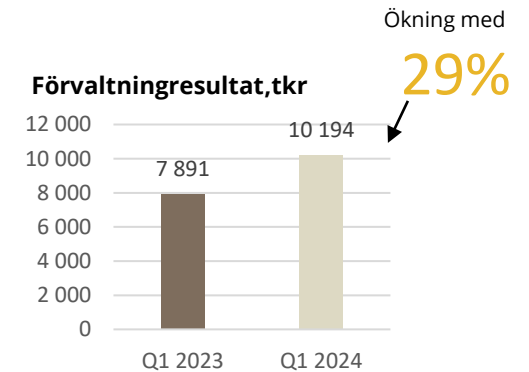
1 461 415 tkr

1 444 871 tkr 2023

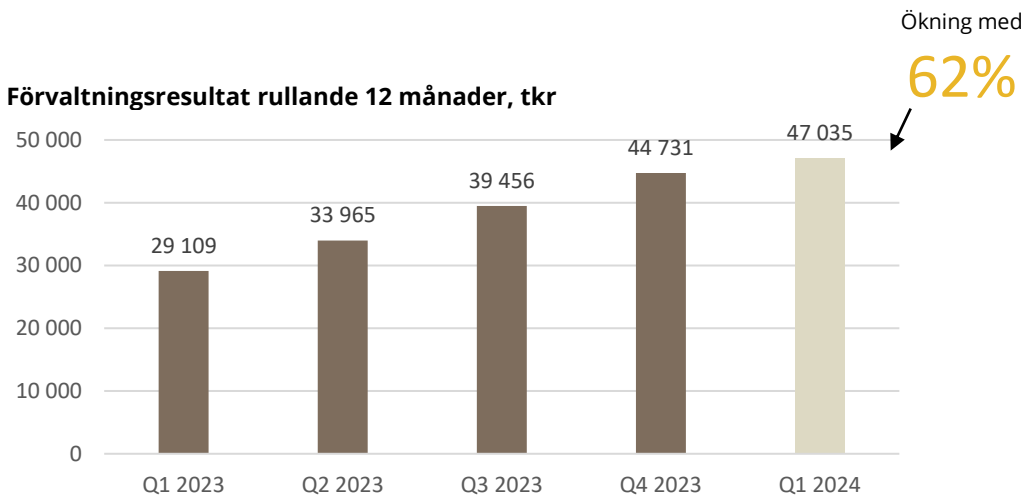
## Perioden i korthet

### Väsentliga händelser under kvartalet

- Inför årsstämman den 22 maj 2024 har styrelsen föreslaget en utdelning om 1,00 kr (0) per aktie. Resterande del av årets resultat återinvesteras i verksamheten för fortsatt tillväxt.
- Bolaget redovisar återigen ett kvartal med ökat förvaltningsresultat. Vi ser effekten från att fastighetsbeståndet har ökat genom förvärv och slutförda projekt. Detta i kombination med låg belåningsgrad om 42,09 procent och där drygt hälften av lånen löper till fast ränta som uppgår till 2,05 procent, skapar möjligheten till förbättrat förvaltningsresultatet.



### Förvaltningsresultat rullande 12 månader, tkr



# Finansiell översikt och nyckeltal i urval, koncernen

Nyckeltal	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Jan-dec 2023
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Hysesintäkter, tkr	25 989	23 020	99 966
Driftnetto, tkr	18 244	15 541	75 672
Förvaltningsresultat, tkr	10 194	7 891	44 731
Överskottsgrad, %	70,20	67,51	75,70
Förvaltningsfastigheter, tkr	1 461 415	1 444 871	1 460 743
<b>Finansiella</b>			
Soliditet, %	50,41	51,04	50,01
Belåningsgrad, %	42,09	39,23	42,58
Räntetäckningsgrad, ggr	2,67	2,46	2,85
Långsiktigt substansvärde, tkr	821 947	855 058	811 753
<b>Aktierelaterade</b>			
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,58	1,22	6,93
Antal aktier vid periodens utgång, st	6 454 758	6 454 758	6 454 758
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	127,34	132,47	125,76
Resultat per aktie, kr	1,51	0,95	-5,45
Avkastning på eget kapital, %	5,10	3,08	-4,53



VD har ordet

# Förbättrat förvaltningsresultat med 29%

Sydsvenska Hem inleder året med fortsatt ökande hyresintäkter och ökat förvaltningsresultat. Med uteslutande bankfinansiering och stabila nyckeltal står Sydsvenska Hem redo för ytterligare förvärv och utvecklingsprojekt.

## Stark start på året och kapacitet för fortsatt tillväxt

Sydsvenska Hem levererar en stark start på året. Intäkterna ökade med 13 procent och driftnettot med 17 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Förvaltningsresultatet uppgår för kvartalet till 10 194 tkr (7 891), vilket är en ökning med 29 procent. Med uteslutande bankfinansiering, varav drygt hälften till fast ränta om 2,05 procent i ytterligare två år, redovisar Sydsvenska Hem en räntetäckningsgrad på höga 2,67 ggr och en belåningsgrad om 42 procent. Detta innebär att Sydsvenska hem har ett mycket bra utgångsläge för tillväxt genom kompletterande fastighetsförvärv. Bolaget fokuserar på fastigheter i södra Sverige och vi utvärderar löpande förvärvsmöjligheter på marknaden.

## En flexibel strategi ger rätt möjligheter

Sydsvenska Hem förvaltar, utvecklar och förvärvar fastigheter inom alla segment. Att inte vara begränsad till något specifikt segment ger bolaget en stor flexibilitet. Bolaget har idag nästan uteslutande kommersiella fastigheter och för att minimera risk eftersträvar vi en lång hyrestid i våra hyreskontrakt. Vid utgången av första kvartalet var den återstående hyrestiden för Sydsvenska Hem fastighetsportfölj 7 år, varav 35 procent av hyresintäkterna kommer från

offentliga kontrakt. Denna sammansättning i portföljen menar vi ger stabil avkastning till begränsad risk. Sydsvenska Hem redovisar för perioden ett fastighetsvärde om totalt 1 461 415 till ett vägt direktavkastningskrav om 6,09 procent i den senaste värderingen från ett externt värderingsinstitut.

Med ett opportunistiskt förhållningssätt ser vi på Sydsvenska Hem fram emot att fortsätta skapa nya affärer, ökande lönsamhet och långsiktigt värde.



Gustav Adielsson, VD



En flexibel  
strategi ger rätt  
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 31 mars 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.

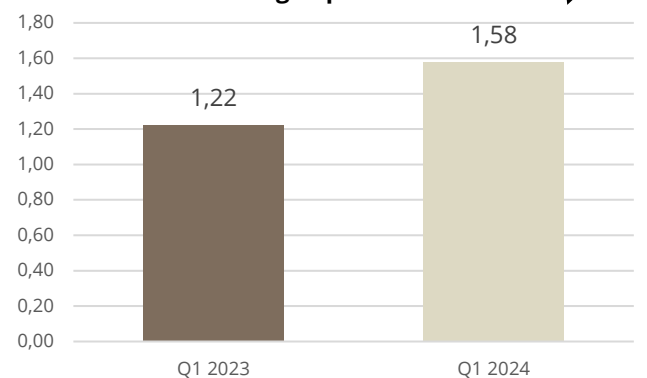
Fastigheten Kävlinge Sandhammaren 5, förskola



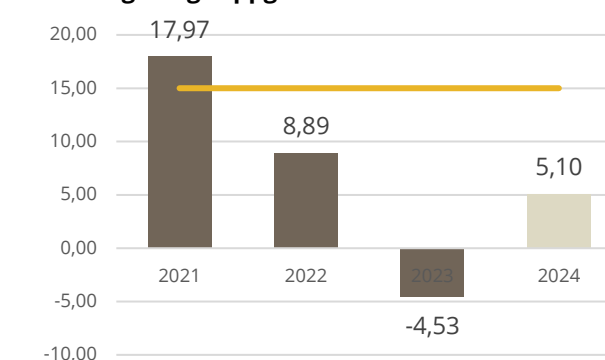
### Finansiella mål och riskbegränsningar

- 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.

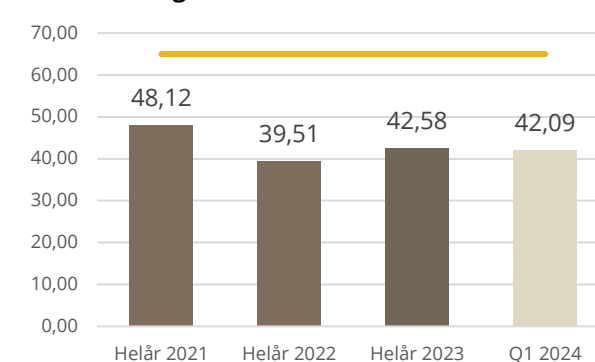
### Förvaltningsresultat per aktie Mål: öka med 15% årligen per aktie



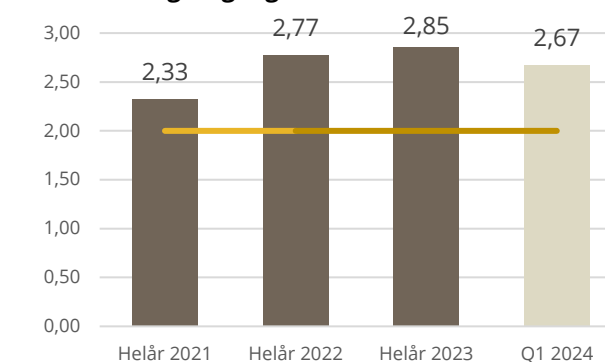
### Avkastning på eget kapital Mål: långsiktigt uppgå till 15%



### Belåningsgrad Mål: understiga 65%



### Räntetäckningsgrad Mål: överstiga 2 gånger



# Koncernen januari – mars 2024

## Resultat, intäkter och kostnader

### Koncernen januari – mars 2024

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

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 25 989 tkr (23 020), vilket motsvarar en ökning med 13 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 178 tkr (42) består till största delen av intäkter från en biltvätt som ingick vid förvärvet av fastigheten Borrestad 1.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnader för perioden uppgick till 7 923 tkr (7 521). Detta är en ökning av kostnaderna med 5 procent. Driftkostnader påverkas av säsongsvariationer, där kostnaderna för första och sista kvartalet normalt sett är högst.

### Driftnetto

Driftnettot för perioden uppgick till 18 244 tkr (15 541), vilket motsvarar en ökning med 17 procent. Överskottsgraden uppgick till 70,20 procent (67,51).

### Central administration

Central administration har under perioden minskat med 14 procent till 2 212 tkr (2 561).

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

Sydsvenska Hem AB hade under perioden 5 anställda i genomsnitt (6).

### Ränteintäkter och kostnader samt övriga finansiella kostnader

Sydsvenska Hem AB redovisar 290 tkr (369) i finansiella intäkter, vilket utgörs av ränteintäkter på tillgodohavande i bank. Räntekostnad avseende nyttjanderätt (tomträtter) uppgick till 42 tkr (36) och utgörs av tomträtt för parkering på fastigheten Cronholm 1.

Finansiella kostnader uppgår till 6 086 tkr (5 422), vilket motsvarar en ökad kostnad med 12 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 3,64 procent (3,21).

### Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och finansiella instrument

Orealiserad värdeförändring för perioden uppgår till 0 tkr (-937).

Orealiserade värdeförändringar av derivatinstrument uppgick till 1 778 tkr (0).

### Skatt

Aktuell skatt uppgår till 0 tkr (0). Uppskjuten skatt hänförligt till förvaltningsfastigheter och skattemässiga underskott uppgick till -2 249 tkr (-817).

### Totalresultat

Periodens resultat uppgick till 9 723 tkr (6 137). Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultat per aktie uppgår till 1,51 kr (0,95). Avkastningen på det egna kapitalet uppgick till 5,10 procent (3,08) ökningen härrör framför allt från ett ökat förvaltningsresultat.



### Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 1 964 tkr (1 932) och består framför allt av koncernfakturerering till dotterbolagen.

Central administration uppgick till 2 785 tkr (2 680).

Rörelseresultatet uppgår till -821 tkr (-706) och periodens resultat uppgår till 2 456 tkr (3 347).

Värdeförändring derivat uppgår till 1 778 tkr (0) och beror på förändrade marknadsräntor. Värdeförändring av derivat är inte kassaflödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

Skatt på periodens resultat uppgick till -790 tkr (2 827) och avser uppskjuten skatt på värdeförändring av derivat och skattemässiga underskott.





# Intjäningsförmåga, koncernen

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 31 mars 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 31 mars 2024 och deras finansiering. Transaktioner och färdigställande av nybyggnation med tillträde och färdigställande efter den 31 mars 2024 är därmed inte inkluderat i beräkningen.

## Intjäningsförmåga

Tkr	31 mar 2024	31 dec 2023	30 sep 2023	30 jun 2023	31 mar 2023
Hyresvärde	129 100	129 500	124 100	124 100	118 100
Vakanser	-28 000	-26 200	-21 000	-20 400	-17 800
Kontrakterade vakanser <sup>1</sup>	-100	-100	-300	-800	-1 300
Rabatter	-1 400	-1 400	-2 500	-3 500	-3 500
<b>Hyresintäkter</b>	<b>99 600</b>	<b>101 800</b>	<b>100 300</b>	<b>99 400</b>	<b>95 500</b>
Övriga intäkter	600	600	600	600	0
<b>Totala intäkter</b>	<b>100 200</b>	<b>102 400</b>	<b>100 900</b>	<b>100 000</b>	<b>95 500</b>
Drift- och underhållskostnader	-26 600	-27 000	-27 000	-27 000	-26 000
<b>Driftsöverskott</b>	<b>73 600</b>	<b>75 400</b>	<b>73 900</b>	<b>73 000</b>	<b>69 500</b>
<i>Överskottsgrad</i>	<i>74%</i>	<i>74%</i>	<i>74%</i>	<i>73%</i>	<i>73%</i>
Central administration	-9 600	-9 600	-9 900	-9 900	-9 900
Tomträttsavgäld	-100	-100	-100	-100	-100
Finansiella intäkter och kostnader	-22 600	-22 800	-23 900	-22 600	-20 000
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>41 300</b>	<b>42 900</b>	<b>40 000</b>	<b>40 400</b>	<b>39 500</b>
<b>Fastigheternas direktavkastning %</b>	<b>5,04%</b>	<b>5,16%</b>	<b>5,02%</b>	<b>4,97%</b>	<b>4,81%</b>

# Kommentar till koncernens rapport över finansiell ställning

Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

## Fastighetsbestånd

Sydsvenska Hems fastighetsportfölj omfattade per den 31 mars 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

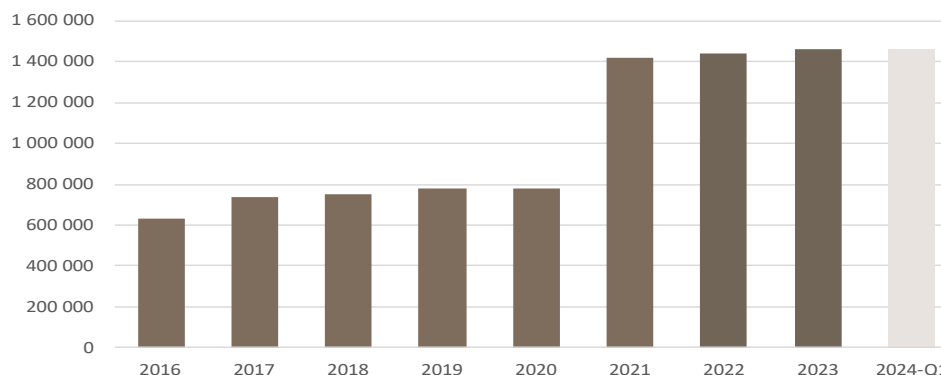
Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde. Samtliga fastigheter värderas en gång årligen per årsskiftet av externt värderingsinstitut. Per halvårsskiftet görs extern värdering för ett urval av fastigheterna som har stor betydelse för det totala fastighetsvärdet. Exit yield i värderingen per 31 december 2023 uppgick till 6,09 procent.

Vid varje kvartal gör ledningen en bedömning av fastighetsvärdet för samtliga fastigheter och till stöd för detta används de externa värderingar som gjorts. Beräknat marknadsvärde avseende koncernens fastigheter per 31 mars 2024 uppgår till 1 461 415 tkr (1 444 871). Periodens värdeförändring uppgår till 0 tkr (-937).

## Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter

Tkr	31 mar 2024	31 dec 2023	30 sep 2023	30 jun 2023	31 mar 2023
Ingående balans	1 460 743	1 472 420	1 468 375	1 444 871	1 441 534
Förvärv av fastigheter	245	837	0	73 791	293
Pågående arbeten i befintliga fastigheter	427	11 850	4 046	5 352	3 981
Orealiserad värdeförändring	0	-24 364	0	-55 639	-937
<b>Verkligt värde vid periodens utgång</b>	<b>1 461 415</b>	<b>1 460 743</b>	<b>1 472 420</b>	<b>1 468 375</b>	<b>1 444 871</b>

## Verkligt värde förvaltningsfastigheter, tkr



Vid halvårsskiftet 2021 tillträdde Sydsvenska Hem en större fastighetsportfölj.

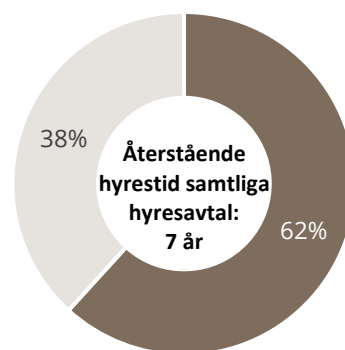
## Förvaltningsfastigheter per 31 mars 2024

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
<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>		<b>79 890</b>

## Förfallostruktur hyresavtal, årshyra, exkl bostäder

År	Tkr/år	Andel av årshyran
2024	3 200	3,6%
2025	4 200	4,7%
2026	6 000	6,7%
2027	19 600	22,0%
efter 2027	56 000	62,9%
<b>Summa</b>	<b>89 000</b>	<b>100,0%</b>

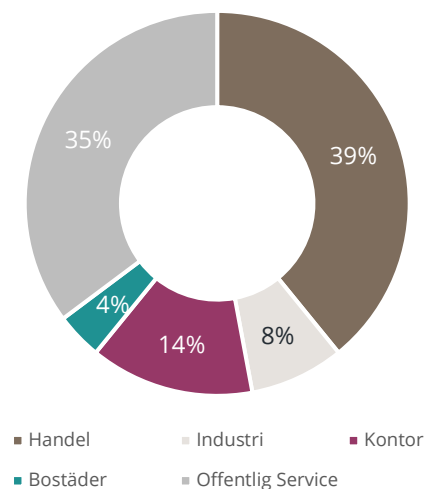
## Fördelning årshyra



- Årshyra 10 största hyresgäster  
Återstående hyrestid 8,4 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 667 029 tkr (675 410) 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 305 229 tkr ska refinansieras inom 1 år och löper med rörlig ränta som i genomsnitt för första kvartalet uppgick till 5,77 procent. Bolagets snittränta för första kvartalet inklusive swapräntor uppgick till 3,64 procent. Lån med rörlig ränta amorteras med 8 800 tkr per år.

Belåningsgraden uppgick vid periodens slut till 42,09 procent (39,23).

## 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 1 927 tkr (0).

## Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 767 235 tkr (798 818), vilket i sin helhet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Soliditeten uppgick till 50,41 procent (51,04) vid periodens slut. Koncernens likvida medel uppgick till 51 944 tkr (108 644). De två senaste fastighetsförvärven har finansierats av bolagets likvida medel. Bolaget har ingen checkkredit.

## Kassaflöde

Kassaflödet för januari-mars uppgick till 4 775 tkr (620). Kassaflödet har påverkats av investeringar i befintliga fastigheter om -427 tkr (-3 981). Finansieringsverksamheten har påverkats av amorteringar om -2 100 tkr (-2 211). Kassaflödet från den löpande verksamheten före ändring av rörelsekapital uppgick till 13 069 tkr (7 397) för perioden. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 51 944 tkr (108 644).

Fastigheten Malmö Cronholm 1, lager, kontor och samhällsfastighet

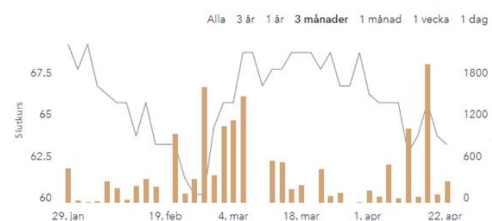




# Aktien

## Aktiekursens utveckling, kr per aktie

KURSER FÖR SYDSVENSKA HEM AB



Källa: Spotlight Stock market

Aktiens slutkurs per 31 mars 2024 uppgick till 69 kr vilket gav ett börsvärde vid samma tidpunkt om 445 378 tkr.

Bolaget hade vid periodens utgång 486 (520) aktieägare.

Styrelsen har inför årsstämman den 22 maj förslagit en utdelning på 1 kr per aktie.

### Aktieinformation

Marknadsplats: Spotlight Stock Market

Kortnamn: SYDSV

ISIN: SE0007897251

## Ägare per 31 mars 2024

Ägare	Antal aktier	Kapital och röster %
Olof Andersson - genom Olof Andersson Förvaltning AB	838 360	12,99%
Aktiebolag Viola Tricolor	837 756	12,98%
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	681 765	10,56%
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	1 050 270	16,27%
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>6 454 758</b>	<b>100,00%</b>

# Koncernens räkenskaper

## Koncernens rapport över periodens resultat i sammandrag

Tkr	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Jan-dec 2023
Hysesintäkter	25 989	23 020	99 966
Övriga intäkter	178	42	1 814
Fastighetskostnader	-7 923	-7 521	-26 108
<b>Driftnetto</b>	<b>18 244</b>	<b>15 541</b>	<b>75 672</b>
Central administration	-2 212	-2 561	-8 036
Finansiella intäkter	290	369	1 374
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-42	-36	-160
Finansiella kostnader	-6 086	-5 422	-24 119
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>10 194</b>	<b>7 891</b>	<b>44 731</b>
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter	0	-937	-80 940
Värdetförändringar derivat	1 778	0	-3 705
<b>Resultat före skatt</b>	<b>11 972</b>	<b>6 954</b>	<b>-39 914</b>
Aktuell skatt	0	0	-141
Uppskjuten skatt	-2 249	-817	4 886
<b>Periodens resultat</b>	<b>9 723</b>	<b>6 137</b>	<b>-35 169</b>
Resultat per aktie, kr	1,51	0,95	-5,45
Genomsnittligt antal aktier, tusental	6 455	6 455	6 455

## Koncernens balansräkning i sammandrag

Tkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Förvaltningsfastigheter	1 461 415	1 444 871	1 460 743
Maskiner och inventarier	0	37	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 461 415</b>	<b>1 444 908</b>	<b>1 460 743</b>
<i><b>Omsättningstillgångar</b></i>			
Kundfordringar	378	889	162
Övriga kortfristiga fordringar	44	2 767	598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 084	7 815	6 057
Likvida medel	51 944	108 644	47 169
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>60 450</b>	<b>120 115</b>	<b>53 986</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 521 865</b>	<b>1 565 023</b>	<b>1 514 729</b>

Tkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	767 235	798 818	757 512
<b>Summa eget kapital</b>	<b>767 235</b>	<b>798 818</b>	<b>757 512</b>
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Långfristiga räntebärande skulder	361 800	361 800	361 800
Långfristig leasingsskuld	1 389	307	1 144
Övriga långfristiga skulder	458	81	449
Derivatinstrument	1 927	0	3 705
Uppskjuten skatteskuld	52 785	56 240	50 536
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>418 359</b>	<b>418 428</b>	<b>417 634</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Leverantörsskulder	2 677	5 049	2 845
Kortfristiga räntebärande skulder	305 229	313 610	307 329
Övriga kortfristiga skulder	6 554	7 832	3 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 811	21 286	26 136
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>336 271</b>	<b>347 777</b>	<b>339 583</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 521 865</b>	<b>1 565 023</b>	<b>1 514 729</b>

## Koncernens rapport över Kassaflöde i sammandrag

Tkr	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Jan-dec 2023
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt	11 972	6 954	-39 914
<b>Ej kassaflödespåverkande poster:</b>			
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0	937	80 940
- Värdeförändringar derivat	-1 778	0	3 705
- Övriga poster	0	4	20
Betald/erhållen skatt	2 875	-498	1 482
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>13 069</b>	<b>7 397</b>	<b>46 233</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar	-1 690	137	2 837
Förändring av leverantörsskulder	-168	-879	-3 253
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-3 918	450	47
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>7 293</b>	<b>7 105</b>	<b>45 864</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i befintliga fastigheter	-427	-3 981	-25 229
Investering i nya fastigheter	0	-293	-73 386
Övriga investeringar	0	0	20
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-427</b>	<b>-4 274</b>	<b>-98 595</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>			
Upptagna lån	3 184	0	308 871
Lösen av lån	-3 184	0	-308 871
Amortering	-2 100	-2 211	-8 492
Förändring depositioner	9	0	368
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 091</b>	<b>-2 211</b>	<b>-8 124</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>4 775</b>	<b>620</b>	<b>-60 855</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>47 169</b>	<b>108 024</b>	<b>108 024</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>51 944</b>	<b>108 644</b>	<b>47 169</b>



## Koncernens härledning av nyckeltal

Tkr om inget annat anges	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Jan-dec 2023
Hysesintäkter	25 989	23 020	99 966
Övriga intäkter	178	42	1 814
Fastighetskostnader	-7 923	-7 521	-26 108
Driftnetto	18 244	15 541	75 672
<b>Överskottsgrad %</b>	<b>70,20</b>	<b>67,51</b>	<b>75,70</b>
Eget Kapital	767 235	798 818	757 512
Balansomslutning	1 521 865	1 565 023	1 514 729
<b>Soliditet %</b>	<b>50,41</b>	<b>51,04</b>	<b>50,01</b>
Långfristiga räntebärande skulder	361 800	361 800	361 800
Kortfristiga räntebärande skulder	305 229	313 610	307 329
Likvida medel	-51 944	-108 644	-47 169
Räntebärande nettoskuld	615 085	566 766	621 960
Förvaltningsfastigheter	1 461 415	1 444 871	1 460 743
<b>Belåningsgrad %</b>	<b>42,09</b>	<b>39,23</b>	<b>42,58</b>
Driftnetto	18 244	15 541	75 672
Central administration	-2 212	-2 561	-8 036
Ränteintäkter	290	369	1 374
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-42	-36	-160
Räntekostnader	-6 086	-5 422	-24 119
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,67</b>	<b>2,46</b>	<b>2,85</b>

Tkr om inget annat anges	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Jan-dec 2023
Periodens resultat	9 723	6 137	-35 169
Beräknad årstakt	38 892	24 548	-35 169
Genomsnittligt eget kapital	762 374	795 750	777 029
<b>Avkastning på eget kapital %</b>	<b>5,10</b>	<b>3,08</b>	<b>-4,53</b>
Eget Kapital	767 235	798 818	757 512
Återläggning uppskjuten skatteskuld	52 785	56 240	50 536
Återläggning skuld derivatinstrument	1 927	0	3 705
Antal utestående aktier vid periodens slut	6 455	6 455	6 455
<b>Långsiktigt substansvärde per aktie, kr</b>	<b>127,34</b>	<b>132,47</b>	<b>125,76</b>
Periodens förvaltningsresultat	10 194	7 891	44 731
Genomsnittligt antal utestående aktier	6 455	6 455	6 455
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>	<b>1,58</b>	<b>1,22</b>	<b>6,93</b>
Periodens resultat	9 723	6 137	-35 169
Genomsnittligt antal utestående aktier	6 455	6 455	6 455
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>1,51</b>	<b>0,95</b>	<b>-5,45</b>
Eget Kapital	767 235	798 818	757 512
Återläggning uppskjuten skatteskuld	52 785	56 240	50 536
Återläggning skuld derivatinstrument	1 927	0	3 705
<b>Långsiktigt substansvärde, tkr</b>	<b>821 947</b>	<b>855 058</b>	<b>811 753</b>

# Moderbolagets räkenskaper

## Moderbolagets rapport över periodens resultat i sammandrag

Tkr	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Jan-dec 2023
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1 964	1 932	7 908
Övriga rörelseintäkter	0	42	5
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>1 964</b>	<b>1 974</b>	<b>7 913</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Central administration	-2 785	-2 680	-10 683
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-2 785</b>	<b>-2 680</b>	<b>-10 683</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-821</b>	<b>-706</b>	<b>-2 770</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3 153	1 560	8 977
Räntekostnader och liknande resultatposter	-864	-334	-1 991
Värdeförändring derivat	1 778	0	-3 705
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>4 067</b>	<b>1 226</b>	<b>3 281</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>3 246</b>	<b>520</b>	<b>511</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna Koncernbidrag	0	0	21 072
Lämnade Koncernbidrag	0	0	-6 592
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 246</b>	<b>520</b>	<b>14 991</b>
Skatt på periodens resultat	-790	2 827	-1 477
<b>Periodens resultat</b>	<b>2 456</b>	<b>3 347</b>	<b>13 514</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	0	37	0
Andelar i dotterbolag	539 016	502 125	537 016
Fordringar hos koncernföretag	188 279	40 210	184 609
Uppskjuten skattefordran	2 309	7 404	3 100
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>729 604</b>	<b>549 776</b>	<b>724 725</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	200	776	16 763
Övriga kortfristiga fordringar	66	60	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	639	644	1 307
Likvida medel	47 474	104 383	38 403
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>48 379</b>	<b>105 863</b>	<b>56 479</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>777 983</b>	<b>655 639</b>	<b>781 204</b>

Tkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	6 455	6 455	6 455
Fritt eget kapital	656 763	644 139	654 307
<b>Summa eget kapital</b>	<b>663 218</b>	<b>650 594</b>	<b>660 762</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till koncernföretag	108 198	0	107 701
Derivatinstrument	1 927	0	3 705
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>110 125</b>	<b>0</b>	<b>111 406</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	405	919	463
Skulder till koncernföretag	2 084	0	6 414
Övriga kortfristiga skulder	489	2 384	628
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	1 662	1 742	1 531
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 640</b>	<b>5 045</b>	<b>9 036</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>777 983</b>	<b>655 639</b>	<b>781 204</b>

# 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 delårsrapport 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 257,5 tkr (199) och sålts för 47,6 tkr (42) till helägt dotterbolag till Briban Invest AB (aktieägare med innehav över 10 procent).
- Koncernen har hyrt co-working yta av Eurocorp AB för 110,8 tkr (108,6) (bolag med samma ägare som innehar över 10 procent i Sydsvenska Hem).

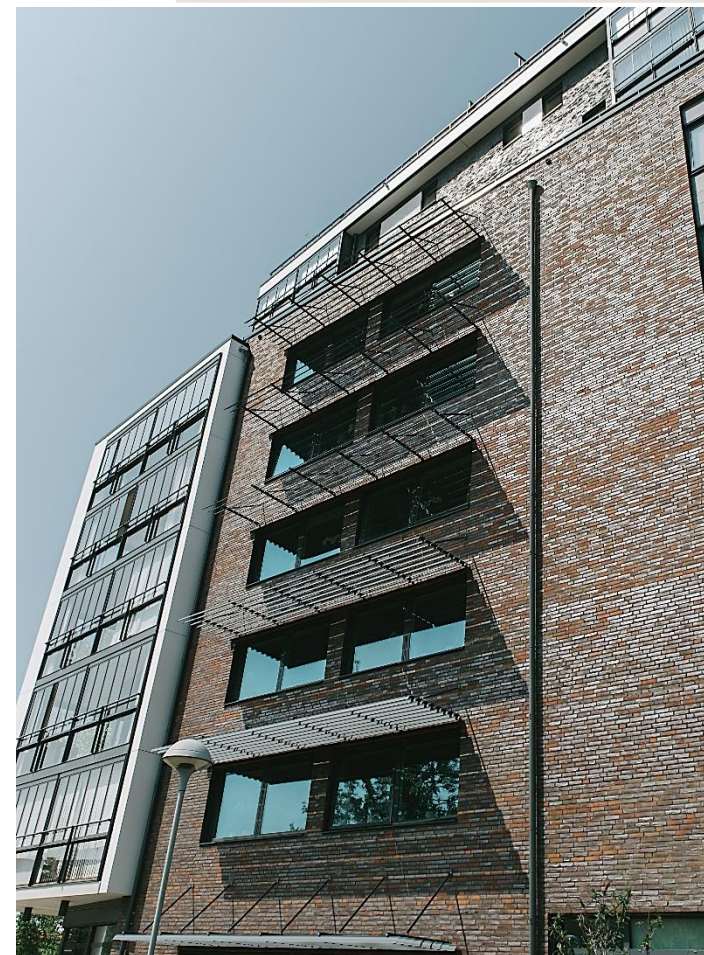
## Möjligheter och risker för koncernen och bolaget

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 Landskrona Rom 1, vårdboende





# Definitioner och övrigt

## Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

## Förvaltningsresultat per aktie

Periodens förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

## Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

## Avkastning på eget kapital

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

## Långsiktigt substansvärde per aktie

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

## Räntetäckningsgrad

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

## Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen.

## Belåningsgrad

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

## Fastigheternas direktavkastning

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

## Genomsnittligt antal aktier

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

Fastigheten Lund Aspeholm 6, Coopbutik



## 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.

Delårsrapport för Sydsvenska Hem AB (publ) godkändes av styrelsen den 21 maj 2024.

Malmö den 21 maj 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

2024-05-22    Årsstämma  
2024-07-19    Delårsrapport Q2  
2024-11-13    Delårsrapport Q3

## KONTAKT

Gustav Adielsson, VD  
[gustav.adielsson@sydsvenskahem.se](mailto: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](http://www.sydsvenskahem.se)

## INFORMATION OM MAR

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Sydsvenska Hem AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 22 maj 2024.