



Delårsrapport Januari–september 2024

Q3

Juli – september 2024

- Hyresintäkterna uppgår för kvartalet till 26 087 tkr (24 754), en ökning med 5 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Driftnettot uppgår för kvartalet till 20 745 tkr (20 280), motsvarande en ökning med 2 procent jämfört med samma kvartal föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgår till 12 208 tkr (12 517) en minskning med 2 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 0 tkr (0).
- Värdeförändring derivat uppgick till -3 403 tkr (0).
- Kvartalets resultat uppgår till 7 718 tkr (9 335) motsvarande 1,15 kr per aktie (1,45).

Januari – september 2024

- Hyresintäkterna uppgår för perioden till 76 606 tkr (72 633), en ökning med 5 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- Driftnettot uppgår för perioden till 57 500 tkr (55 069), motsvarande en ökning med 4 procent jämfört med samma period föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgår till 32 594 tkr (31 777) en ökning med 3 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -4 378 tkr (-56 576).
- Värdeförändring derivat uppgick till -2 153 tkr (0).
- Periodens resultat uppgår till 21 555 tkr (-19 947) motsvarande 3,30 kr per aktie (-3,09).
- Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick per 30 september till 1 550 997 tkr (1 472 420).
- Belåningsgraden uppgick per 30 september till 41,14 procent (42,56). Räntetäckningsgraden var 2,78 gånger (2,80).
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick per 30 september till 129,19 kr (127,53), vilket är en ökning med 1 procent jämfört med föregående år.





Hyresintäkter

76 606 tkr
72 633 tkr 2023

Driftnetto

57 500 tkr
55 069 tkr 2023

Förvaltningsresultat

32 594 tkr
31 777 tkr 2023

Förvaltningsfastigheter

1 550 997 tkr
1 472 420 tkr 2023

Perioden i korthet

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

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

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Under andra kvartalet har bolaget förvärvat Fastighetsaktiebolaget Katslösa och därigenom fastigheterna Katslösa 17:4 och 9:2 i Helsingborg med en total uthyrningsbar yta 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 genomfördes till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 90 miljoner kronor, efter avdrag för latent skatt. Förvärvet finansierades delvis genom en kvittningsemission om 245 149 aktier. Emissionen innebar att Sydsvenska Hem tillfördes cirka 31 miljoner kronor i eget kapital. Emissionskursen uppgick 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 kvartalets utgång

- Sydsvenska Hem har vunnit en offentlig upphandling, där Region Skåne har tecknat ett hyresavtal på uppdrag av Folkandvården för en ny lokal i Staffanstorp. Lokalen omfattar cirka 800 kvm och hyreskontraktet löper över 15 år.
- Styrelsen beslutade den 12 november nya finansiella mål och riskbegränsningar samt ny utdelningspolicy att tillämpas från 2025.

Finansiell översikt och nyckeltal i urval, koncernen

Nyckeltal	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Jan-dec 2023
Fastighetsrelaterade					
Hysesintäkter, tkr	26 087	24 754	76 606	72 633	99 966
Driftnetto, tkr	20 745	20 280	57 500	55 069	75 672
Förvaltningsresultat, tkr	12 208	12 517	32 594	31 777	44 731
Överskottsgrad, %	79,52	81,93	75,06	75,82	75,70
Förvaltningsfastigheter, tkr	1 550 997	1 472 420	1 550 997	1 472 420	1 460 743
Finansiella					
Soliditet, %	49,73	50,72	49,73	50,72	50,01
Belåningsgrad, %	41,14	42,56	41,14	42,56	42,58
Räntetäckningsgrad, ggr	2,95	3,02	2,78	2,80	2,85
Långsiktigt substansvärde, tkr	865 560	823 190	865 560	823 190	811 753
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,82	1,94	4,99	4,92	6,93
Antal aktier vid periodens utgång, st	6 699 907	6 454 758	6 699 907	6 454 758	6 454 758
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	129,19	127,53	129,19	127,53	125,76
Resultat per aktie, kr	1,15	1,45	3,30	-3,09	-5,45
Avkastning på eget kapital, %	3,94	4,86	3,72	-3,40	-4,53

VD har ordet

En bred investeringsstrategi sprider riskerna och skapar flexibilitet för framtida investeringar

Riksbanken sänkte under tredje kvartalet styrräntan med 50 punkter och med ytterligare 50 punkter i november. Sänkta marknadsräntor har lett till en viss återhämtning på fastighetsmarknaden med stabiliserade direktavkastningsnivåer som resultat samt en förväntan om ökande antal fastighetstransaktioner framgent. Med stärkt förvaltningsresultat och med en god finansiell ställning står Sydsvenska Hem i en bra position för fortsatta fastighetsförvärv och värdeskapande investeringar, allt med målsättningen är att skapa ökande och långsiktigt stabila kassaflöden.

Stabil utveckling för bolaget

Under perioden januari–september ökade intäkterna med 5 procent till 76,6 mkr och förvaltningsresultatet steg med 3 procent till 32,6 mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Belåningsgraden var 41 procent per den 30 september och räntetäckningsgraden var 2,78 gånger. Detta resultat visar på en fortsatt stabil utveckling för bolaget.

Nytecknat avtal för Folkandvården

Det är glädjande att vi under fjärde kvartalet har vunnit en offentlig upphandling, där Region Skåne har tecknat ett hyresavtal på uppdrag av Folkandvården för en ny lokal i Staffanstorp. Lokalen omfattar cirka 800 kvm och hyreskontraktet löper över 15 år. Vi ser det som mycket positivt att detta nya avtal kommer att öka andelen offentliga kontrakt i vår portfölj, som per den 30 september utgör cirka 33 procent av det totala hyresvärdet.

Fortsatt tillväxtresa

Sydsvenska Hem tillämpar en strategi som möjliggör ägande och förvärv inom alla fastighetskategorier. Denna breda inriktning skapar en betydande flexibilitet och ger bolaget möjlighet att allokera kapital till de segment som bolaget vid varje tidpunkt anser mest gynnsamma. Strategin säkerställer inte bara hög riskspridning, utan öppnar även upp för att ta till vara en god affär där den uppstår. Efter tillträde av vårt senaste förvärv i Helsingborg uppgår det bedömda fastighetsvärdet till 1,6 miljarder kronor och Sydsvenska Hem redovisar ett ökat substansvärde om 129 kr/aktie gentemot 128 kr/aktie föregående år. Vår tillväxtresa fortsätter och Sydsvenska Hem ser fram emot att utveckla vårt nyförvärv med ytterligare handel- och verksamhetslokaler när arbetet med ny detaljplan står klar.

Sydsvenska Hem går nu in i kvartal fyra med ett tydligt fokus på att skapa stabila intäkter och långsiktigt värde för våra aktieägare. Vi utvecklar vårt befintliga bestånd och har en bred investeringsstrategi. Det menar vi är en bra väg för att sprida riskerna och för att skapa en flexibilitet för våra framtida investeringar.



Gustav Adielsson, VD



*Sydsvenska Hem
levererar ökat
förvaltningsresultat
och tillväxt*

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 september 2024 cirka 88 110 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.

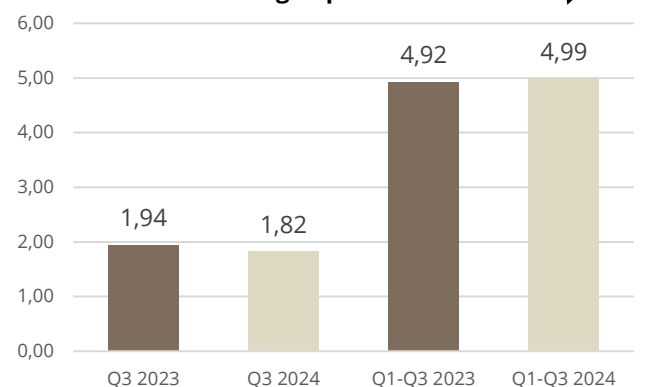
Fastigheten Lomma 33:55, kontor, butiker, bostäder



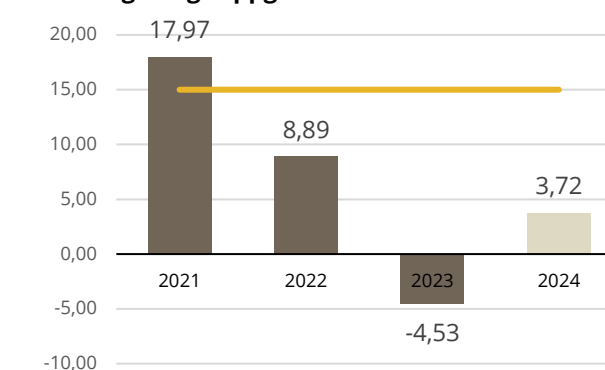
Finansiella mål och riskbegränsningar

- 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.

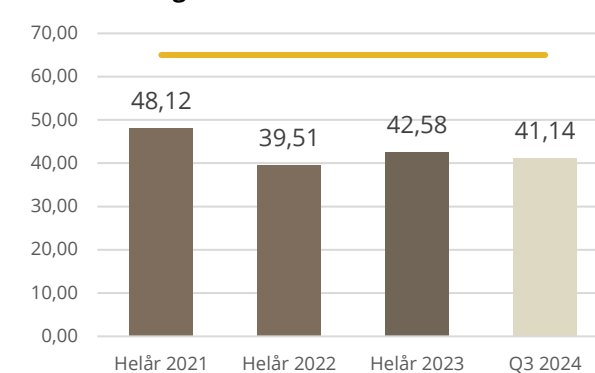
Förvaltningsresultat per aktie Mål: öka med 15% årligen per aktie



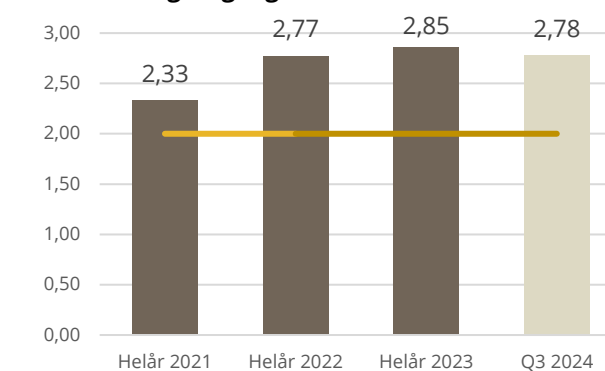
Avkastning på eget kapital Mål: långsiktigt uppgå till 15%



Belåningsgrad Mål: understiga 65%



Räntetäckningsgrad Mål: överstiga 2 gånger



Koncernen januari – september 2024

Resultat, intäkter och kostnader

Koncernen januari – september 2024

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

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 76 606 tkr (72 633), vilket motsvarar en ökning med 5 procent. Ökningen av erhållna hyresintäkter under perioden härrör delvis från genomförda förvärv av fastigheterna Malmö Flintkärnan 4, Hörby Borrestad 1 och Helsingborg Katslösa 17:4. Därutöver har en indexuppräknings av koncernens utgående hyror avseende 2024 genomförts med 6,5 procent avseende merparten av koncernens hyreskontrakt. Vi har under perioden också fått en större vakans i fastigheten Staffanstorps Hemmestorp 3:23.

Övriga intäkter

Övriga intäkter om 774 tkr (1 652) består till största delen av intäkter från en biltvätt som ingick vid förvärvet av fastigheten Borrestad 1. Den större intäkten föregående år inkluderar även elstöd från Skatteverket, som inte är återkommande.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader för perioden uppgick till 19 880 tkr (19 216). Detta är en ökning av kostnaderna med 3 procent. Även denna post påverkas av en ändrad portfölj med fastigheter. Driftskostnader påverkas av

säsongsvariationer, där kostnaderna för första och sista kvartalet normalt sett är högst.

Driftnetto

Driftnettot för perioden uppgick till 57 500 tkr (55 069), vilket motsvarar en ökning med 4 procent. Överskottsgraden uppgick till 75,06 procent (75,82).

Central administration

Central administration har under perioden ökat med 13 procent till 7 351 tkr (6 484).

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

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

Ränteintäkter och kostnader samt övriga finansiella kostnader

Sydsvenska Hem AB redovisar 976 tkr (956) i finansiella intäkter, vilket utgörs av ränteintäkter på tillgodohavande i bank. Räntekostnad avseende nyttjanderätt (tomträtter) uppgick till 170 tkr (120) och utgörs av tomträtt för parkering vid fastigheten Malmö Cronholm 1.

Finansiella kostnader uppgår till 18 361 tkr (17 644), vilket motsvarar en ökad kostnad med 4 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 (3,49).

Värdoförändringar förvaltningsfastigheter och finansiella instrument

Samtliga fastigheter har värderats internt per den 30 september 2024. Till hjälp för bedömningen används värderingar av externa värderingsinstitut, som värderade samtliga fastigheter vid föregående årsskifte och de fem med högst värde per halvårsskiftet 2024-06-30. Orealiserad värdoförändring för perioden uppgår till -4 378 tkr (-56 576).

Orealiserade värdoförändringar av derivatinstrument uppgick till -2 153 tkr (0).

Skattkostnad

Aktuell skatt uppgår till -119 tkr (-115). Uppskjuten skatt hänförligt till förvaltningsfastigheter, derivat och skattemässiga underskott uppgick till -4 389 tkr (4 967).

Totalresultat

Periodens resultat uppgick till 21 555 tkr (-19 947). Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultat per aktie uppgår till 3,30 kr (-3,09). Avkastningen på det egna kapitalet uppgick till 3,72 procent (-3,40).

Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 5 750 tkr (5 795) och består framför allt av koncernfakturer till dotterbolagen.

Central administration uppgick till 8 525 tkr (8 021).

Rörelseresultatet uppgår till -2 632 tkr (-2 091) och periodens resultat uppgår till 1 170 tkr (1 250).

Värdeförändring derivat uppgår till -2 153 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 -980 tkr (-1 226) och avser uppskjuten skatt på värdeförändring av derivat och skattemässiga underskott.

Fastigheten Katslösa 17:4 och 9:2 i Helsingborg, handelsfastighet



Intjäningsförmåga, koncernen

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

Intjäningsförmåga

Tkr	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023	30 sep 2023
Hyresvärde	135 600	129 000	129 100	129 500	124 100
Vakanser	-28 300	-27 900	-28 000	-26 200	-21 000
Kontrakterade vakanser ¹	-100	-200	-100	-100	-300
Rabatter	-1 400	-1 400	-1 400	-1 400	-2 500
Hyresintäkter	105 800	99 500	99 600	101 800	100 300
Övriga intäkter	600	600	600	600	600
Totala intäkter	106 400	100 100	100 200	102 400	100 900
Drift- och underhållskostnader	-28 600	-26 600	-26 600	-27 000	-27 000
Driftsöverskott	77 800	73 500	73 600	75 400	73 900
<i>Överskottsgrad</i>	<i>74%</i>	<i>74%</i>	<i>74%</i>	<i>74%</i>	<i>74%</i>
Central administration	-9 900	-9 600	-9 600	-9 600	-9 900
Tomträttsavgäld	-100	-100	-100	-100	-100
Finansiella intäkter och kostnader	-23 800	-22 600	-22 600	-22 800	-23 900
Förvaltningsresultat	44 000	41 200	41 300	42 900	40 000
Fastigheternas direktavkastning %	5,02%	5,04%	5,04%	5,16%	5,02%

¹Vakanser som är utyrda 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 september 2024 cirka 88 110 kvm i uthyrningsbar yta. Vi har fastigheter i alla segment huvudsakligen belägna i Skåne.

Förvärv och avyttringar

Under perioden har fastigheterna Helsingborg Katslösa 17:4 och 9:2 förvärvats. Inga fastigheter har avyttrats.

Fastighetsvärdering

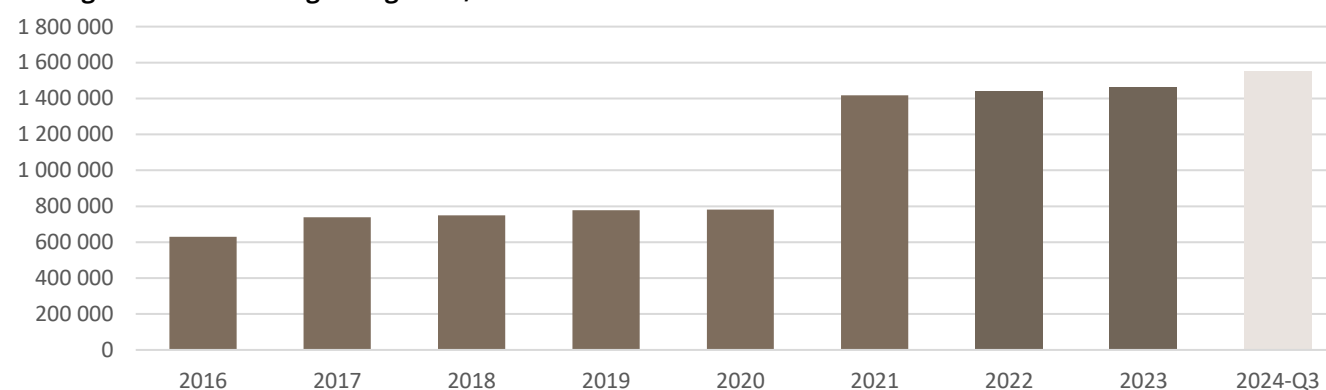
Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde.

Vid varje kvartal gör ledningen en bedömning av fastighetsvärdet för samtliga fastigheter och till stöd för detta används de externa värderingar som gjorts. Vid helårsskiftet görs extern värdering av samtliga fastigheter och vid halvårsskiftet av de som har marknadsvärde över 100 mkr. Beräknat marknadsvärde avseende koncernens fastigheter per 30 september 2024 uppgår till 1 550 997 tkr (1 472 420). Periodens värdeförändring uppgår till -4 378 tkr (-56 576).

Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter

Tkr	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023	30 sep 2023
Ingående balans	1 458 912	1 461 415	1 460 743	1 472 420	1 468 375
Förvärv av fastigheter	90 441	0	245	837	0
Pågående arbeten i befintliga fastigheter	1 644	1 875	427	11 850	4 046
Orealiserad värdeförändring	0	-4 378	0	-24 364	0
Verkligt värde vid periodens utgång	1 550 997	1 458 912	1 461 415	1 460 743	1 472 420

Verkligt värde förvaltningsfastigheter, tkr



Vid halvårsskiftet 2021 tillträdde Sydsvenska Hem en större fastighetsportfölj.

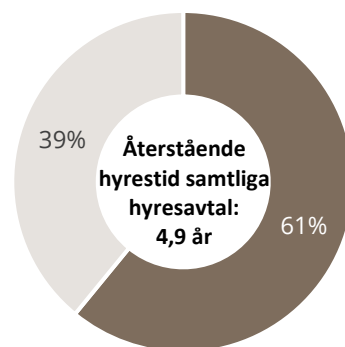
Förvaltningsfastigheter per 30 september 2024

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
Katslösa 17:4	Helsingborg	8 140
Katslösa 9:2	Helsingborg	80
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		88 110

Förfallostruktur hyresavtal, årshyra, exkl bostäder

År	Tkr/år	Andel av årshyran
2024	1 500	1,6%
2025	4 500	4,7%
2026	5 800	6,1%
2027	20 600	21,5%
efter 2027	63 400	66,2%
Summa	95 800	100,0%

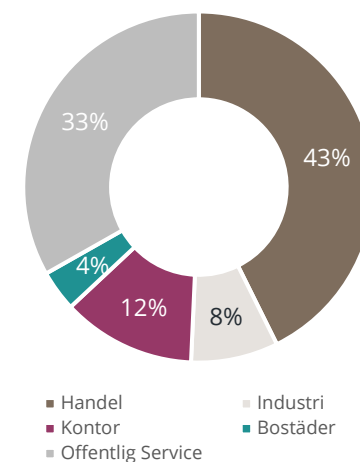
Fördelning årshyra



- Årshyra 10 största hyresgäster
Återstående hyrestid 7,4 år
- Årshyra övriga hyresgäster
Återstående hyrestid: 4,9 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, BYGGmax AB, Kriminalvården NTE, Campeon Frigymnasium AB, ICA Sverige AB, Hulténs i Sverige AB och Region Skåne Regionservice.

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 696 932 tkr (671 398) vid periodens slut och

fördelar sig mellan fem nordiska banker SBAB, Handelsbanken, SEB, Nordea och Swedbank.

361 800 tkr löper utan amortering fram till 9 mars 2026 med en viktad fast ränta om 2,05 procent.

Övriga räntebärande skulder om 335 132 tkr ska refinansieras inom 1 år och löper med rörlig ränta som i genomsnitt för tredje kvartalet uppgick till 5,36 procent. Bolagets snittränta för januari – september 2024 inklusive swapräntor uppgick till 3,63 procent. Lån med rörlig ränta amorteras med 9 600 tkr per år. Belåningsgraden uppgick vid periodens slut till 41,14 procent (42,56).

Räntederivat

Koncernen har avtal om räntederivat på 150 000 tkr (0) i med löptid om 5 år, där 100 000 tkr löper till november 2028 med fast ränta om till 3,13 procent och 50 000 tkr löper till juli 2029 med fast ränta om

2,50 procent. Långfristig skuld för derivatinstrument uppgår till 5 856 tkr (0).

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 803 442 tkr (772 734), vilket i sin helhet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Soliditeten uppgick till 49,73 procent (50,72) vid periodens slut. Koncernens likvida medel uppgick till 58 807 tkr (44 761). Bolagen har ingen checkkredit och tre fastigheter är helt obelånade.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter ändring av rörelsekapital uppgick till 33 042 tkr (30 331) för perioden. Kassaflödet har påverkats av investeringar i befintliga och nya fastigheter om -8 148 tkr (-87 463). Finansieringsverksamheten har påverkats av amorteringar om -6 810 tkr (-6 223), utdelning med -6 455 (0) och övriga poster med 9 (92).

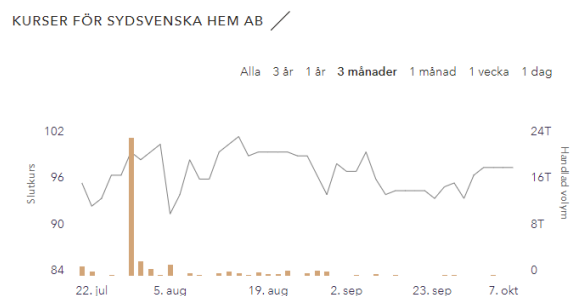
Kassaflödet för januari-september 2024 uppgick totalt till 11 638 tkr (-63 263). Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 58 807 tkr (44 761).

Fastigheten Malmö Cronholm 1, kontor och samhällsfastighet



Aktien

Aktiekursens utveckling, kr per aktie



Källa: Spotlight Stock market

Aktiens slutkurs per 30 september 2024 uppgick till 96 kr vilket gav ett börsvärde vid samma tidpunkt om 643 191 tkr. Bolaget hade vid periodens utgång 467 (516) 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 september 2024

Namn	Antal aktier	Kapital och röster %
Olof Andersson - genom Olof Andersson Förvaltning AB	828 360	12,36%
Aktiebolag Viola Tricolor	837 756	12,50%
Jan Barchan - genom Briban Invest AB	786 418	11,74%
Mats Cederholm - genom Cedelma AB	732 797	10,94%
Johan Olofsson - privat och genom bolag	717 050	10,70%
AB Lomma Tegelfabrik	671 002	10,02%
Johan von Kantzow - privat och genom bolag	331 173	4,94%
Berth von Kantzows Stiftelse	286 000	4,27%
Fredrik Cronqvist - genom Sconeg AB	245 149	3,66%
Gustav Adielsson - genom bolag	129 652	1,94%
Övriga aktieägare	1 134 550	16,93%
Totalt antal aktier	6 699 907	100,00%

Koncernens räkenskaper

Koncernens rapport över periodens resultat i sammandrag

Tkr	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Jan-dec 2023
Hysesintäkter	26 087	24 754	76 606	72 633	99 966
Övriga intäkter	368	1 489	774	1 652	1 814
Fastighetskostnader	-5 710	-5 963	-19 880	-19 216	-26 108
Driftnetto	20 745	20 280	57 500	55 069	75 672
Central administration	-2 527	-1 741	-7 351	-6 484	-8 036
Finansiella intäkter	327	224	976	956	1 374
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-85	-48	-170	-120	-160
Finansiella kostnader	-6 252	-6 199	-18 361	-17 644	-24 119
Förvaltningsresultat	12 208	12 517	32 594	31 777	44 731
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter	0	0	-4 378	-56 576	-80 940
Värdetförändringar derivat	-3 403	0	-2 153	0	-3 705
Resultat före skatt	8 805	12 517	26 063	-24 799	-39 914
Aktuell skatt	-119	-71	-119	-115	-141
Uppskjuten skatt	-968	-3 111	-4 389	4 967	4 886
Periodens resultat	7 718	9 335	21 555	-19 947	-35 169
Resultat per aktie, kr	1,15	1,45	3,30	-3,09	-5,45
Genomsnittligt antal aktier, tusental	6 700	6 455	6 536	6 455	6 455

Koncernens balansräkning i sammandrag

Tkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	1 550 997	1 472 420	1 460 743
Summa anläggningstillgångar	1 550 997	1 472 420	1 460 743
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	378	404	162
Övriga kortfristiga fordringar	191	1 786	598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 082	4 147	6 057
Likvida medel	58 807	44 761	47 169
Summa omsättningstillgångar	64 458	51 098	53 986
SUMMA TILLGÅNGAR	1 615 455	1 523 518	1 514 729

Tkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	803 442	772 734	757 512
Summa eget kapital	803 442	772 734	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	17 460	173	449
Derivatinstrument	5 856	0	3 705
Uppskjuten skatteskuld	56 262	50 456	50 536
Summa långfristiga skulder	442 767	412 736	417 634
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	2 793	4 619	2 845
Kortfristiga räntebärande skulder	335 132	309 598	307 329
Övriga kortfristiga skulder	6 713	3 527	3 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 608	20 304	26 136
Summa kortfristiga skulder	369 246	338 048	339 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 615 455	1 523 518	1 514 729

Koncernens rapport över Kassaflöde i sammandrag

Tkr	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Jan-dec 2023
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	8 805	12 517	26 063	-24 799	-39 914
Ej kassaflödespåverkande poster:					
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0	0	4 378	56 576	80 940
- Värdeförändringar derivat	3 403	0	2 153	0	3 705
- Övriga poster	0	-29	0	-29	20
Betald/erhållen skatt	-1 152	-443	1 007	-1 737	1 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	11 056	12 045	33 601	30 012	46 233
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet					
Förändring av övriga kortfristiga fordringar	1 920	430	2 657	5 271	2 837
Förändring av leverantörsskulder	-343	-374	-937	-1 309	-3 253
Förändring av övriga kortfristiga skulder	3 939	-2 895	-2 279	-3 643	47
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 572	9 207	33 042	30 331	45 864
Investeringsverksamheten					
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 644	-4 046	-3 946	-13 379	-25 229
Investering i nya fastigheter	-4 202	0	-4 202	-74 084	-73 386
Övriga investeringar	0	0	0	0	20
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 846	-4 046	-8 148	-87 463	-98 595
Finansieringsverksamhet					
Upptagna lån	84 828	0	176 138	0	308 871
Lösen av lån	-84 828	0	-176 138	0	-308 871
Amortering	-2 500	-2 152	-6 810	-6 223	-8 492
Utdelning	0	0	-6 455	0	0
Förändring depositioner	0	92	9	92	368
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 500	-2 060	-13 256	-6 131	-8 124
Periodens kassaflöde	8 226	3 101	11 638	-63 263	-60 855
Likvida medel vid periodens början	50 581	41 660	47 169	108 024	108 024
Likvida medel vid periodens slut	58 807	44 761	58 807	44 761	47 169

Koncernens härledning av nyckeltal

Tkr om inget annat anges	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Jan-dec 2023
Hysesintäkter	26 087	24 754	76 606	72 633	99 966
Övriga intäkter	368	1 489	774	1 652	1 814
Fastighetskostnader	-5 710	-5 963	-19 880	-19 216	-26 108
Driftnetto	20 745	20 280	57 500	55 069	75 672
Överskottsgrad %	79,52	81,93	75,06	75,82	75,70
Eget Kapital	803 442	772 734	803 442	772 734	757 512
Balansomslutning	1 615 455	1 523 518	1 615 455	1 523 518	1 514 729
Soliditet %	49,73	50,72	49,73	50,72	50,01
Långfristiga räntebärande skulder	361 800	361 800	361 800	361 800	361 800
Kortfristiga räntebärande skulder	335 132	309 598	335 132	309 598	307 329
Likvida medel	-58 807	-44 761	-58 807	-44 761	-47 169
Räntebärande nettoskuld	638 125	626 637	638 125	626 637	621 960
Förvaltningsfastigheter	1 550 997	1 472 420	1 550 997	1 472 420	1 460 743
Belåningsgrad %	41,14	42,56	41,14	42,56	42,58
Driftnetto	20 745	20 280	57 500	55 069	75 672
Central administration	-2 527	-1 741	-7 351	-6 484	-8 036
Ränteintäkter	327	224	976	956	1 374
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-85	-48	-170	-120	-160
Räntekostnader	-6 252	-6 199	-18 361	-17 644	-24 119
Räntetäckningsgrad, ggr	2,95	3,02	2,78	2,80	2,85

Tkr om inget annat anges	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Jan-dec 2023
Periodens resultat	7 718	9 335	21 555	-19 947	-35 169
Beräknad årstakt	30 872	37 338	28 740	-26 596	-35 169
Genomsnittligt eget kapital	784 168	768 067	773 271	781 908	777 029
Avkastning på eget kapital %	3,94	4,86	3,72	-3,40	-4,53
Eget Kapital	803 442	772 734	803 442	772 734	757 512
Återläggning uppskjuten skatteskuld	56 262	50 456	56 262	50 456	50 536
Återläggning skuld derivatinstrument	5 856	0	5 856	0	3 705
Antal utestående aktier vid periodens slut	6 700	6 455	6 700	6 455	6 455
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	129,19	127,53	129,19	127,53	125,76
Periodens förvaltningsresultat	12 208	12 517	32 594	31 777	44 731
Genomsnittligt antal utestående aktier	6 700	6 455	6 536	6 455	6 455
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,82	1,94	4,99	4,92	6,93
Periodens resultat	7 718	9 335	21 555	-19 947	-35 169
Genomsnittligt antal utestående aktier	6 700	6 455	6 536	6 455	6 455
Resultat per aktie, kr	1,15	1,45	3,30	-3,09	-5,45
Eget Kapital	803 442	772 734	803 442	772 734	757 512
Återläggning uppskjuten skatteskuld	56 262	50 456	56 262	50 456	50 536
Återläggning skuld derivatinstrument	5 856	0	5 856	0	3 705
Långsiktigt substansvärde, tkr	865 560	823 190	865 560	823 190	811 753

Moderbolagets räkenskaper

Moderbolagets rapport över periodens resultat i sammandrag

Tkr	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Jan-dec 2023
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	1 917	1 932	5 750	5 795	7 908
Övriga rörelseintäkter	48	47	143	135	5
Summa rörelseintäkter	1 965	1 979	5 893	5 930	7 913
Rörelsens kostnader					
Central administration	-2 855	-2 477	-8 525	-8 021	-10 683
Summa rörelsekostnader	-2 855	-2 477	-8 525	-8 021	-10 683
Rörelseresultat	-890	-498	-2 632	-2 091	-2 770
Finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 714	2 183	8 558	5 730	8 977
Räntekostnader och liknande resultatposter	-371	-661	-1 623	-1 163	-1 991
Värdeförändring derivat	-3 403	0	-2 153	0	-3 705
Summa finansiella poster	-1 060	1 522	4 782	4 567	3 281
Resultat efter finansiella poster	-1 950	1 024	2 150	2 476	511
Bokslutsdispositioner					
Erhållna Koncernbidrag	0	0	0	0	21 072
Lämnade Koncernbidrag	0	0	0	0	-6 592
Resultat före skatt	-1 950	1 024	2 150	2 476	14 991
Skatt på periodens resultat	818	-1 298	-980	-1 226	-1 477
Periodens resultat	-1 132	-274	1 170	1 250	13 514

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterbolag	587 058	531 216	537 016
Fordringar hos koncernföretag	194 747	77 741	184 609
Uppskjuten skattefordran	2 119	3 351	3 100
Summa anläggningstillgångar	783 924	612 308	724 725
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	781	458	16 763
Övriga kortfristiga fordringar	20	90	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 157	763	1 307
Likvida medel	51 114	38 183	38 403
Summa omsättningstillgångar	53 072	39 494	56 479
SUMMA TILLGÅNGAR	836 996	651 802	781 204

Tkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	6 700	6 455	6 455
Fritt eget kapital	679 606	642 042	654 307
Summa eget kapital	686 306	648 497	660 762
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	17 000	0	0
Långfristiga skulder till koncernföretag	122 667	0	107 701
Derivatinstrument	5 858	0	3 705
Summa långfristiga skulder	145 525	0	111 406
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	145	902	463
Skulder till koncernföretag	2 218	0	6 414
Övriga kortfristiga skulder	909	699	628
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	1 893	1 704	1 531
Summa kortfristiga skulder	5 165	3 305	9 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	836 996	651 802	781 204

Övriga upplysningar

Redovisningsprinciper

Sydsvenska Hem AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport 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 773 tkr (692) och sålts för 143 tkr (135) till helägt dotterbolag till Briban Invest AB (aktieägare med innehav över 10 procent).
- Koncernen har hyrt co-working yta av Eurocorp AB för 332 tkr (326) (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 Minerva 14 Helsingborg, skola och bostäder



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.



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.

Delårsrapporten för Sydsvenska Hem AB (publ) godkändes av styrelsen den 12 november 2024.

Malmö den 12 november 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

2025-02-27 Bokslutskommuniké
2025-05-08 Delårsrapport Q1

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 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 13 november 2024.