



Bokslutskommuniké

Januari–december 2024

Q4

Oktober–december 2024

- Hyresintäkterna uppgår för kvartalet till 27 050 tkr (27 333), en minskning med 1 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Driftnettot uppgår för kvartalet till 19 868 tkr (20 603), motsvarande en minskning med 4 procent jämfört med samma kvartal föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgår till 11 611 tkr (12 954) en minskning med 10 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 10 740 tkr (-24 364).
- Värdeförändring derivat uppgick till 2 933 tkr (-3 705).
- Kvartalets resultat uppgår till 19 148 tkr (-15 222) motsvarande 2,86 kr per aktie (-2,36).

Januari – december 2024

- Hyresintäkterna uppgår för perioden till 103 656 tkr (99 966), en ökning med 4 procent jämfört med föregående år.
- Driftnettot uppgår för perioden till 77 368 tkr (75 672), motsvarande en ökning med 2 procent jämfört med föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgår till 44 205 tkr (44 731) en minskning med 1 procent jämfört med föregående år.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 6 362 tkr (-80 940).
- Värdeförändring derivat uppgick till 780 tkr (-3 705).
- Periodens resultat uppgår till 40 703 tkr (-35 169) motsvarande 6,19 kr per aktie (-5,45).
- Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgick per 31 december till 1 563 614 tkr (1 460 743).
- Belåningsgraden uppgick per 31 december till 39,88 procent (42,58). Räntetäckningsgraden var 2,83 gånger (2,85).
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick per 31 december till 132,50 kr (125,76), vilket är en ökning med 5 procent jämfört med föregående år.





Hyresintäkter

103 656 tkr
99 966 tkr 2023

Driftnetto

77 368 tkr
75 672 tkr 2023

Förvaltningsresultat

44 205 tkr
44 731 tkr 2023

Förvaltningsfastigheter

1 563 614 tkr
1 460 743 tkr 2023

Året i korthet

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- Sydsvenska Hem har vunnit en offentlig upphandling, där Region Skåne har tecknat ett hyresavtal på uppdrag av Folkvandvården 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 och med 2025.
- Sydsvenska Hem AB har tecknat ett hyresavtal som löper över 6 år med en statlig myndighet i fastigheten Malmö Cronholm 1. Lokalen, som uppgår till 1 750 kvm, har tidigare varit vakant. Inflyttningen i den nya lokalen beräknas ske under sista kvartalet 2025. Med detta kontrakt minskar Sydsvenska Hems vakansgraden i fastigheten och ökar därmed lönsamheten.

Väsentliga händelser under året

- 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. Tillträde skedde den 1 juli 2024 och tillförde Sydsvenska Hem hyresintäkter om cirka 7 miljoner kronor per år. 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. Efter genomförd nyemission uppgår det totala antalet aktier och röster i Sydsvenska Hem till 6 699 907.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Styrelseledamot Johan Olofsson har valt att lämna sin post i styrelsen. Sydsvenska Hem har fortsatt en erfaren och kompetent styrelse som är väl rustad för att driva bolaget framåt.
- Trots bolagets starka finansiella ställning har styrelsen beslutat att avvakta med förslag avseende utdelning. Detta för att kunna ha flexibilitet att utvärdera nya affärsmöjligheter. Styrelsen återkommer med förslag gällande utdelning senast i samband med kallelse till årsstämman 2025.

Finansiell översikt och nyckeltal i urval, koncernen

Nyckeltal	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Fastighetsrelaterade				
Hysesintäkter, tkr	27 050	27 333	103 656	99 966
Driftnetto, tkr	19 868	20 603	77 368	75 672
Förvaltningsresultat, tkr	11 611	12 954	44 205	44 731
Överskottsgrad, %	73,45	75,38	74,64	75,70
Förvaltningsfastigheter, tkr	1 563 614	1 460 743	1 563 614	1 460 743
Finansiella				
Soliditet, %	50,13	50,01	50,13	50,01
Belåningsgrad, %	39,88	42,58	39,88	42,58
Räntetäckningsgrad, ggr	2,99	3,00	2,83	2,85
Långsiktigt substansvärde, tkr	887 729	811 753	887 729	811 753
Aktierelaterade				
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,73	2,01	6,72	6,93
Antal aktier vid periodens utgång, st	6 699 907	6 454 758	6 699 907	6 454 758
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	132,50	125,76	132,50	125,76
Resultat per aktie, kr	2,86	-2,36	6,19	-5,45
Avkastning på eget kapital, %	9,42	-7,96	5,20	-4,53

VD har ordet

Det gångna året präglas av stabilitet och en tydlig utveckling i rätt riktning

Det gångna året präglas Sydsvenska Hems verksamhet av stabilitet och en tydlig utveckling i rätt riktning. Under 2024 har vi fortsatt att stärka vår marknadsposition genom strategiska investeringar, effektiv förvaltning och fokus på starka kassaflöden. Trots ett utmanande omvärldsläge har vi levererat ett resultat som tydligt reflekterar bolagets styrka och förmåga att anpassa sig till förändringar på marknaden.

Stabil tillväxt och förbättrade nyckeltal

Under året har våra hyresintäkter ökat med 4 procent och uppgick till 103,7 Mkr, vilket är ett resultat av vårt ständigt pågående arbete med att säkerställa hög uthyrningsgrad och stabila hyresavtal. Ett positivt exempel på detta arbete är det nyligen tecknade 6-åriga hyresavtalet med en statlig myndighet i fastigheten Malmö Cronholm 1. Lokalen är för tillfället vakant och omfattar 1 750 kvm. Inflyttning är planerad till sista kvartalet 2025.

Ett annat viktigt framsteg var tecknandet av ett 15-årigt hyresavtal med Region Skåne för en ny lokal till Folk tandvården Skåne i Staffanstorp. Den 800 kvm stora lokalen är centralt belägen och ligger i anslutning till det område där vi samarbetar med kommunen kring framtida utveckling av bostäder och centrumverksamhet. Hyresavtalet ligger i linje med vår strategi att utveckla attraktiva och samhällsnyttiga fastigheter, samtidigt som det stärker vår närvaro i Staffanstorp.

Förvaltningsresultatet ökar 3% jämfört med föregående år om man tar hänsyn till jämförelsestörande poster föregående år och justerar förvaltningsresultatet nedåt med 1 Mkr för

elstöd och 1 Mkr för korrigeringar på central administration.

Årets resultat har utvecklats starkt och uppgår till 40,7 Mkr, en markant förbättring jämfört med föregående år -35,2 Mkr. Värdeförändringar i både förvaltningsfastigheter och derivat har bidragit positivt till detta resultat, vilket reflekterar både en starkt fastighetsmarknad och våra aktiva förvaltningsåtgärder.

Starkt finansiell ställning

Marknadsvärdet Sydsvenska Hems fastighetsportfölj ökade med 7 procent under året och uppgick vid årets slut till 1 563,6 Mkr. Denna tillväxt speglar utöver nyförvärv både värdehöjande insatser i vår portfölj och en stabil efterfrågan på attraktiva kommersiella fastigheter. Vi har också förstärkt vår finansiella ställning. Belåningsgraden har positivt gått ner till 39,9 procent, vilket ger en trygg finansiell grund men även en möjlighet för framtida förvärv och därmed tillväxt. Räntetäckningsgraden ligger stabilt på 2,83 gånger, och vårt långsiktiga substansvärde per aktie har ökat med 5 procent till 132,50 kr.

Blick mot framtiden

Med ett starkt år bakom oss går vi in i 2025 med tillförsikt. Vi fortsätter att fokusera på vår strategi att skapa värde och stabila kassaflöden genom långsiktig och hållbar fastighetsförvaltning. Vi ser också möjligheter till ytterligare tillväxt genom fortsatta fastighetsförvärv och genom vårt utvecklingsarbete i befintliga fastigheter.

Jag vill tacka våra medarbetare för deras engagemang, samt våra hyresgäster för det förtroende de visar oss. Tillsammans skapar vi en stabil plattform för fortsatt framgång.


Gustav Adielsson, VD



Ökat substansvärde

Starkt resultat per aktie

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 2024 cirka 88 170 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.

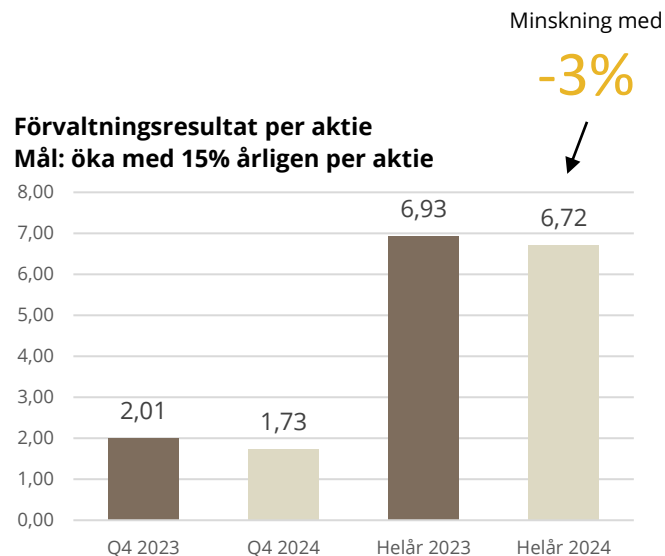
Fastigheten Malmö Cronholm 1, kontor och samhällsfastighet



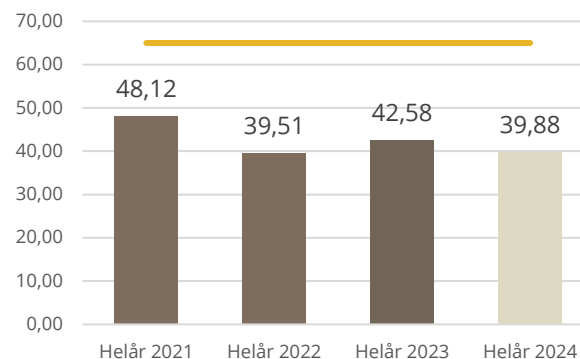
Finansiella mål och riskbegränsningar

- 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.

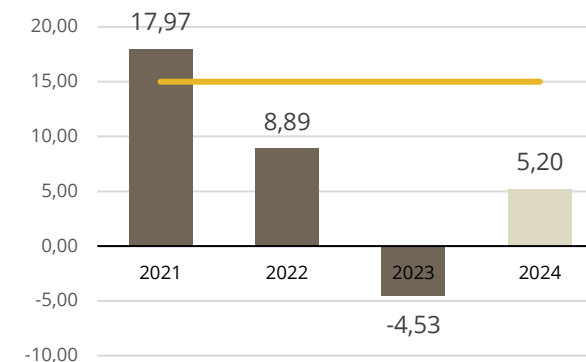
Styrelsen beslutade den 12 november 2024 nya finansiella mål och riskbegränsningar samt ny utdelningspolicy att tillämpas från och med 2025.



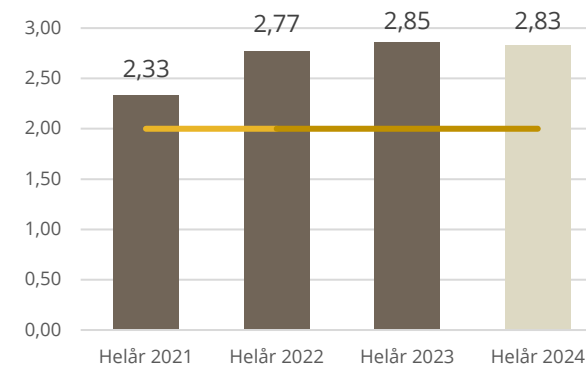
Belåningsgrad
Mål: understiga 65%



Avkastning på eget kapital
Mål: långsiktigt uppgå till 15%



Räntetäckningsgrad
Mål: överstiga 2 gånger



Koncernen januari – december 2024

Resultat, intäkter och kostnader

Koncernen januari – december 2024

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

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 103 656 tkr (99 966), vilket motsvarar en ökning med 4 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 och 9:2. 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 984 tkr (1 814) 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 27 272 tkr (26 108). Detta är en ökning av kostnaderna med 4 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 77 368 tkr (75 672), vilket motsvarar en ökning med 2 procent. Överskottsgraden uppgick till 74,64 procent (75,70).

Central administration

Central administration har under perioden ökat med 25 procent till 10 082 tkr (8 036). Jämförelsetalet fg år är dock inte helt jämförbart, då föregående år påverkas positivt med 1 000 tkr av korrigerings hänförlig till tidigare år. Innevarande år har systemprojekt genomförts som ökat kostnaderna med 500 tkr. Central administration utgörs av personalkostnader för gemensamma koncernfunktioner, fastighetsadministration, kostnader för IT, finansiell rapportering och revisionsarvoden. Sydsvenska Hem AB hade under perioden 7 anställda i genomsnitt (6).

Ränteintäkter och kostnader samt övriga finansiella kostnader

Sydsvenska Hem AB redovisar 1 371 tkr (1 374) i finansiella intäkter, vilket utgörs av ränteintäkter på tillgodohavande i bank.

Räntekostnad avseende nyttjanderätt (tomträtter) uppgick till 256 tkr (160) och utgörs av tomträtt för parkering vid fastigheten Malmö Cronholm 1. Finansiella kostnader uppgår till 24 196 tkr (24 119), vilket motsvarar en marginellt ökad kostnad mot fg år. Andra halvåret ökade koncernens belåning med 34 300

tkr i samband med förvärv av fastigheterna Kastlösa 17:4 och 9:2. Ökad räntekostnad för denna tillkommande skuld har mötts av nedåtgående räntesats på portföljen. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 3,57 procent (3,58).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och finansiella instrument

Samtliga fastigheter har värderats av ett externt värderingsinstitut per den 31 december 2024. Orealiserad värdeförändring för perioden uppgår till 6 362 tkr (-80 940).

Orealiserade värdeförändringar av derivatinstrument uppgick till 780 tkr (-3 705).

Skatteskostnad

Aktuell skatt uppgår till 303 tkr (-141). Uppskjuten skatt hänförligt till förvaltningsfastigheter, derivat och skattemässiga underskott uppgick till -10 341 tkr (4 886).

Totalresultat

Periodens resultat uppgick till 40 703 tkr (-35 169). Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultat per aktie uppgår till 6,19 kr (-5,45). Avkastningen på det egna kapitalet uppgick till 5,20 procent (-4,53).

Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 7 667 tkr (7 908) och består framför allt av koncernfakturer till dotterbolagen. Central administration uppgick till -11 524 tkr (-10 683). Rörelseresultatet uppgår till -3 652 tkr (-2 770) och periodens resultat uppgår till 5 428 tkr (13 514).

Nedskrivningar av andelar i koncernföretag uppgår till -13 000 tkr (0). Värdeförändring derivat uppgår till 780 tkr (-3 705) 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 -2 496 tkr (-1 477) och avser uppskjuten skatt på värdeförändring av derivat och skattemässiga underskott.

Totala koncernbidrag uppgår för året till 14 872 tkr (14 480).



Intjäningsförmåga, koncernen

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

Intjäningsförmåga

Tkr	31 dec 2024	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023
Hyresvärde	137 300	135 600	129 000	129 100	129 500
Vakanser	-26 900	-28 400	-28 100	-28 100	-26 300
Rabatter	-1 300	-1 400	-1 400	-1 400	-1 400
Hyresintäkter	109 100	105 800	99 500	99 600	101 800
Övriga intäkter	700	600	600	600	600
Totala intäkter	109 800	106 400	100 100	100 200	102 400
Drift- och underhållskostnader	-28 600	-28 600	-26 600	-26 600	-27 000
Driftsöverskott	81 200	77 800	73 500	73 600	75 400
<i>Överskottsgrad</i>	<i>74%</i>	<i>74%</i>	<i>74%</i>	<i>74%</i>	<i>74%</i>
Central administration	-10 000	-9 900	-9 600	-9 600	-9 600
Tomträttsavgäld	-200	-100	-100	-100	-100
Finansiella intäkter och kostnader	-21 800	-23 800	-22 600	-22 600	-22 800
Förvaltningsresultat	49 200	44 000	41 200	41 300	42 900
Fastigheternas direktavkastning %	5,19%	5,02%	5,04%	5,04%	5,16%

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 december 2024 cirka 88 170 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

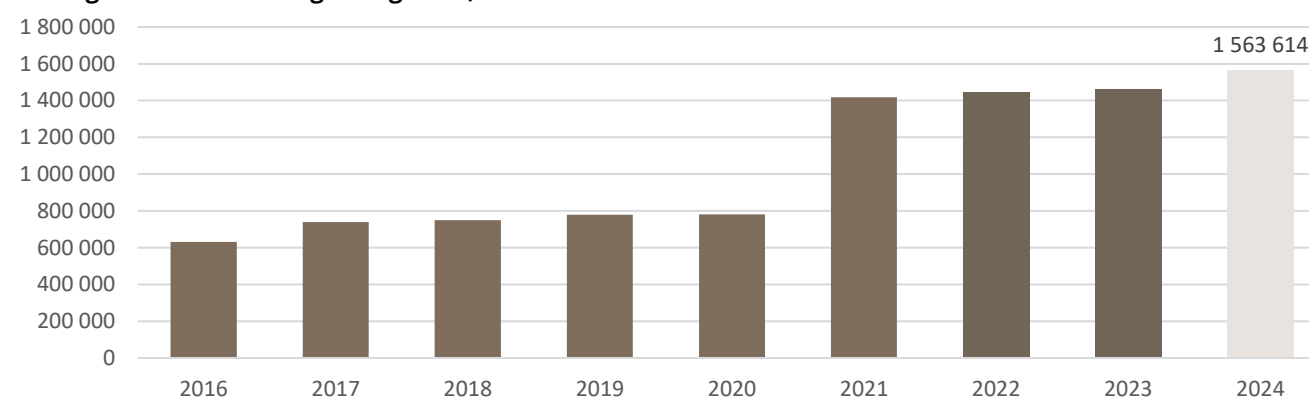
Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde.

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. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för beståndet steg till 6,46 procent jämfört med 6,39 procent föregående år. Beräknat marknadsvärde avseende koncernens fastigheter per 31 december 2024 uppgår till 1 563 614 tkr (1 460 743). Periodens värdeförändring uppgår till 6 362 tkr (-80 940).

Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter

Tkr	31 dec 2024	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023
Ingående balans	1 550 997	1 458 912	1 461 415	1 460 743	1 472 420
Förvärv av fastigheter	0	90 441	0	245	837
Pågående arbeten i befintliga fastigheter	1 877	1 644	1 875	427	11 850
Orealiserad värdeförändring	10 740	0	-4 378	0	-24 364
Verkligt värde vid periodens utgång	1 563 614	1 550 997	1 458 912	1 461 415	1 460 743

Verkligt värde förvaltningsfastigheter, tkr



Vid halvårsskiftet 2021 tillträdde Sydsvenska Hem en större fastighetsportfölj.

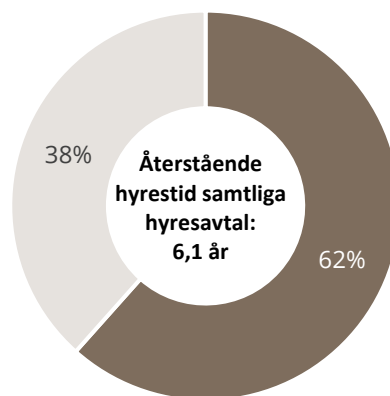
Förvaltningsfastigheter per 31 december 2024

Fastighetsbeteckning	Kommun	LOA kvm
Abborren 5	Vimmerby	1 200
Aspeholm 6	Lund	910
Borggård 1:357	Staffanstorp	4 910
Borggård 1:401	Staffanstorp	1 730
Borggård 1:476	Staffanstorp	2 240
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	20 660
Flintkärnan 4	Malmö	2 000
Fälgen 1	Ronneby	1 200
Glaven 2	Helsingborg	1 230
Handbromsen 4	Karlskoga	1 710
Hemmetorp 3:23	Staffanstorp	4 510
Katslösa 17:4	Helsingborg	8 150
Katslösa 9:2	Helsingborg	80
Lomma 33:55	Lomma	7 520
Länsmannen 4	Lund	1 080
Minerva 14	Helsingborg	3 150
Rom 1	Landskrona	3 320
Sandhammaren 5	Kävlinge	1 580
Sargen 1	Arvika	1 560
Skomakaregården 1	Alingsås	1 610
Stanstorp 1:197	Staffanstorp	330
Stanstorp 1:198	Staffanstorp	390
Stanstorp 1:202 m fl	Staffanstorp	2 030
Stanstorp 1:782	Staffanstorp	410
Stanstorp 7:173	Staffanstorp	420
Svedala 100:242	Svedala	3 150
Svedala 100:359	Svedala	1 930
Summa förvaltningsfastigheter		88 170

Förfallostruktur hyresavtal, årshyra, exkl bostäder

År	Tkr/år	Andel av årshyran
2025	4 500	4,7%
2026	5 700	5,9%
2027	20 500	21,4%
2028	19 400	20,2%
efter 2028	45 800	47,8%
Summa	95 900	100,0%

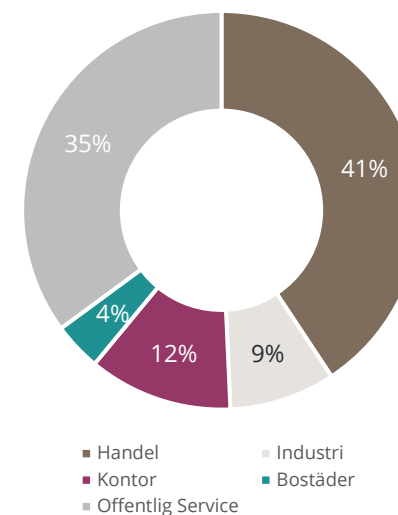
Fördelning årshyra



- Årshyra 10 största hyresgäster
Återstående hyrestid 7,1 år
- Årshyra övriga hyresgäster
Återstående hyrestid: 4,4 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, Hulténs i Sverige, ICA Sverige AB och Region Skåne Regionservice.

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 694 544 tkr (669 129) 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 332 744 tkr ska refinansieras inom 1 år och löper med rörlig ränta som i genomsnitt för fjärde kvartalet uppgick till 4,57 procent. Bolagets snittränta för 2024 inklusive swapräntor uppgick till 3,57 procent. Lån med rörlig ränta amorteras med 9 600 tkr per år.

Belåningsgraden uppgick vid periodens slut till 39,88 procent (42,58).

Räntederivat

Koncernen har avtal om räntederivat på 150 000 tkr (100 000) 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 2 925 tkr (3 705).

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 822 590 tkr (757 512), vilket i sin helhet är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Soliditeten uppgick till 50,13 procent (50,01) vid periodens slut. Koncernens likvida medel uppgick till 71 036 tkr (47 169). Bolagen har ingen checkkredit och tre fastigheter i beståndet är helt obelånade.

Kassaflöde

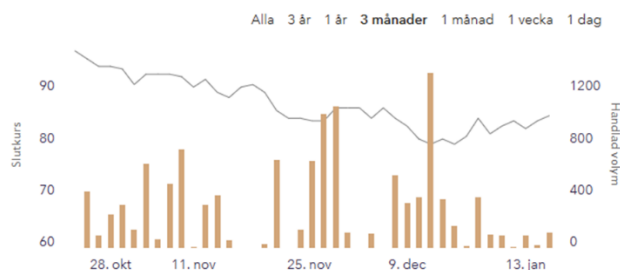
Kassaflödet från den löpande verksamheten efter ändring av rörelsekapital uppgick till tkr 49 535 (45 864) för perioden. Kassaflödet har påverkats av investeringar i befintliga och nya fastigheter om -10 025 tkr (-98 595). Finansieringsverksamheten har påverkats av amorteringar om -9 198 tkr (-8 492), utdelning med -6 455 (0) och övriga poster med 10 (368). Kassaflödet för 2024 uppgick totalt till 23 867 tkr (-60 855). Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 71 036 tkr (47 169).

Fastigheten Länsmannen 4 Lund, kontor



Aktien

Aktiekursens utveckling, kr per aktie



Källa: Spotlight Stock market

Aktiens slutkurs per 31 december 2024 uppgick till 85 kr vilket gav ett börsvärde vid samma tidpunkt om 569 492 tkr. Bolaget hade vid periodens utgång 456 (500) 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 31 december 2024

Namn	Antal aktier	Kapital och röster %
Aktiebolag Viola Tricolor	962 756	14,37%
Olof Andersson - genom Olof Andersson Förvaltning AB	828 360	12,36%
Jan Barchan - genom Briban Invest AB	786 418	11,74%
Mats Cederholm - genom Cedelma AB	732 797	10,94%
AB Lomma Tegelfabrik	671 002	10,02%
Johan Olofsson - privat och genom bolag	592 050	8,84%
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	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Hysesintäkter	27 050	27 333	103 656	99 966
Övriga intäkter	210	162	984	1 814
Fastighetskostnader	-7 392	-6 892	-27 272	-26 108
Driftnetto	19 868	20 603	77 368	75 672
Central administration	-2 731	-1 552	-10 082	-8 036
Finansiella intäkter	395	418	1 371	1 374
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-86	-40	-256	-160
Finansiella kostnader	-5 835	-6 475	-24 196	-24 119
Förvaltningsresultat	11 611	12 954	44 205	44 731
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter	10 740	-24 364	6 362	-80 940
Värdetförändringar derivat	2 933	-3 705	780	-3 705
Resultat före skatt	25 284	-15 115	51 347	-39 914
Aktuell skatt	-184	-26	-303	-141
Uppskjuten skatt	-5 952	-81	-10 341	4 886
Periodens resultat	19 148	-15 222	40 703	-35 169
Resultat per aktie, kr	2,86	-2,36	6,19	-5,45
Genomsnittligt antal aktier, tusental	6 700	6 455	6 577	6 455

Koncernens balansräkning i sammandrag

Tkr	31 dec 2024	31 dec 2023
TILLGÅNGAR		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 563 614	1 460 743
Summa anläggningstillgångar	1 563 614	1 460 743
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kundfordringar	167	162
Övriga kortfristiga fordringar	592	598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 654	6 057
Likvida medel	71 036	47 169
Summa omsättningstillgångar	77 449	53 986
SUMMA TILLGÅNGAR	1 641 063	1 514 729

Tkr	31 dec 2024	31 dec 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	822 590	757 512
Summa eget kapital	822 590	757 512
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga räntebärande skulder	361 800	361 800
Långfristig leasingsskuld	1 389	1 144
Övriga långfristiga skulder	17 459	449
Derivatinstrument	2 925	3 705
Uppskjuten skatteskuld	62 214	50 536
Summa långfristiga skulder	445 787	417 634
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	4 071	2 845
Kortfristiga räntebärande skulder	332 744	307 329
Övriga kortfristiga skulder	5 772	3 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 099	26 136
Summa kortfristiga skulder	372 686	339 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 641 063	1 514 729

Koncernens rapport över Kassaflöde i sammandrag

Tkr	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	25 284	-15 115	51 347	-39 914
Ej kassaflödespåverkande poster:				
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-10 740	24 364	-6 362	80 940
- Värdeförändringar derivat	-2 933	3 705	-780	3 705
- Övriga poster	0	49	0	20
Betald/erhållen skatt	-1 106	3 219	-99	1 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	10 505	16 222	44 106	46 233
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Förändring av övriga kortfristiga fordringar	-762	-2 435	1 895	2 837
Förändring av leverantörsskulder	1 278	-1 944	341	-3 253
Förändring av övriga kortfristiga skulder	5 472	3 690	3 193	47
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 493	15 533	49 535	45 864
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 877	-11 850	-5 823	-25 229
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterbolag	0	698	-4 202	-73 386
Övriga investeringar	0	20	0	20
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 877	-11 132	-10 025	-98 595
Finansieringsverksamhet				
Upptagna lån	123 956	130 196	300 094	308 871
Lösen av lån	-123 956	-130 196	-300 094	-308 871
Amortering	-2 388	-2 269	-9 198	-8 492
Utdelning	0	0	-6 455	0
Förändring depositioner	1	276	10	368
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 387	-1 993	-15 643	-8 124
Periodens kassaflöde	12 229	2 408	23 867	-60 855
Likvida medel vid periodens början	58 807	44 761	47 169	108 024
Likvida medel vid periodens slut	71 036	47 169	71 036	47 169

Koncernens härledning av nyckeltal

Tkr om inget annat anges	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Hysesintäkter	27 050	27 333	103 656	99 966
Övriga intäkter	210	162	984	1 814
Fastighetskostnader	-7 392	-6 892	-27 272	-26 108
Driftnetto	19 868	20 603	77 368	75 672
Överskottsgrad %	73,45	75,38	74,64	75,70
Eget Kapital	822 590	757 512	822 590	757 512
Balansomslutning	1 641 063	1 514 729	1 641 063	1 514 729
Soliditet %	50,13	50,01	50,13	50,01
Långfristiga räntebärande skulder	361 800	361 800	361 800	361 800
Kortfristiga räntebärande skulder	332 744	307 329	332 744	307 329
Likvida medel	-71 036	-47 169	-71 036	-47 169
Räntebärande nettoskuld	623 508	621 960	623 508	621 960
Förvaltningsfastigheter	1 563 614	1 460 743	1 563 614	1 460 743
Belåningsgrad %	39,88	42,58	39,88	42,58
Driftnetto	19 868	20 603	77 368	75 672
Central administration	-2 731	-1 552	-10 082	-8 036
Ränteintäkter	395	418	1 371	1 374
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-86	-40	-256	-160
Räntekostnader	-5 835	-6 475	-24 196	-24 119
Räntetäckningsgrad, ggr	2,99	3,00	2,83	2,85

Tkr om inget annat anges	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Periodens resultat	19 148	-15 222	40 703	-35 169
Beräknad årstakt	76 592	-60 890	40 703	-35 169
Genomsnittligt eget kapital	813 016	765 123	783 134	777 029
Avkastning på eget kapital %	9,42	-7,96	5,20	-4,53
Eget Kapital	822 590	757 512	822 590	757 512
Återläggning uppskjuten skatteskuld	62 214	50 536	62 214	50 536
Återläggning skuld derivatinstrument	2 925	3 705	2 925	3 705
Antal utestående aktier vid periodens slut	6 700	6 455	6 700	6 455
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	132,50	125,76	132,50	125,76
Periodens förvaltningsresultat	11 611	12 954	44 205	44 731
Genomsnittligt antal utestående aktier	6 700	6 455	6 577	6 455
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,73	2,01	6,72	6,93
Periodens resultat	19 148	-15 222	40 703	-35 169
Genomsnittligt antal utestående aktier	6 700	6 455	6 577	6 455
Resultat per aktie, kr	2,86	-2,36	6,19	-5,45
Eget Kapital	822 590	757 512	822 590	757 512
Återläggning uppskjuten skatteskuld	62 214	50 536	62 214	50 536
Återläggning skuld derivatinstrument	2 925	3 705	2 925	3 705
Långsiktigt substansvärde, tkr	887 729	811 753	887 729	811 753

Moderbolagets räkenskaper

Moderbolagets rapport över periodens resultat i sammandrag

Tkr	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	1 917	2 113	7 667	7 908
Övriga rörelseintäkter	62	-130	205	5
Summa rörelseintäkter	1 979	1 983	7 872	7 913
Rörelsens kostnader				
Central administration	-2 999	-2 662	-11 524	-10 683
Summa rörelsekostnader	-2 999	-2 662	-11 524	-10 683
Rörelseresultat	-1 020	-679	-3 652	-2 770
Finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 603	3 247	11 161	8 977
Räntekostnader och liknande resultatposter	-614	-828	-2 237	-1 991
Resultat från andelar i koncernföretag	-13 000	0	-13 000	0
Värdeförändring derivat	2 933	-3 705	780	-3 705
Summa finansiella poster	-8 078	-1 286	-3 296	3 281
Resultat efter finansiella poster	-9 098	-1 965	-6 948	511
Bokslutsdispositioner				
Erhållna Koncernbidrag	30 340	21 072	30 340	21 072
Lämnade Koncernbidrag	-15 468	-6 592	-15 468	-6 592
Resultat före skatt	5 774	12 515	7 924	14 991
Skatt på periodens resultat	-1 516	-251	-2 496	-1 477
Periodens resultat	4 258	12 264	5 428	13 514

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tkr	31 dec 2024	31 dec 2023
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar		
Andelar i dotterbolag	581 058	537 016
Fordringar hos koncernföretag	188 956	184 609
Uppskjuten skattefordran	604	3 100
Summa anläggningstillgångar	770 618	724 725
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	23 501	16 763
Övriga kortfristiga fordringar	111	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 571	1 307
Likvida medel	63 321	38 403
Summa omsättningstillgångar	88 504	56 479
SUMMA TILLGÅNGAR	859 122	781 204

Tkr	31 dec 2024	31 dec 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	6 700	6 455
Fritt eget kapital	683 865	654 307
Summa eget kapital	690 565	660 762
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder	17 000	0
Långfristiga skulder till koncernföretag	128 677	107 701
Derivatinstrument	2 925	3 705
Summa långfristiga skulder	148 602	111 406
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	872	463
Skulder till koncernföretag	16 802	6 414
Övriga kortfristiga skulder	770	628
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	1 511	1 531
Summa kortfristiga skulder	19 955	9 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	859 122	781 204

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 1 047 tkr (938) och sålts för 190 tkr (181) till helägt dotterbolag till Briban Invest AB (aktieägare med innehav över 10 procent).
- Koncernen har hyrt co-working yta av Eurocorp AB för 443 tkr (437) (bolag med samma ägare som innehar över 10 procent i Sydsvenska Hem AB).

- Tjänster har köpts in för 101 tkr (0) från Lomma Tegelfabrik AB (aktieägare med innehav över 10 procent)

Möjligheter och risker för koncernen och bolaget

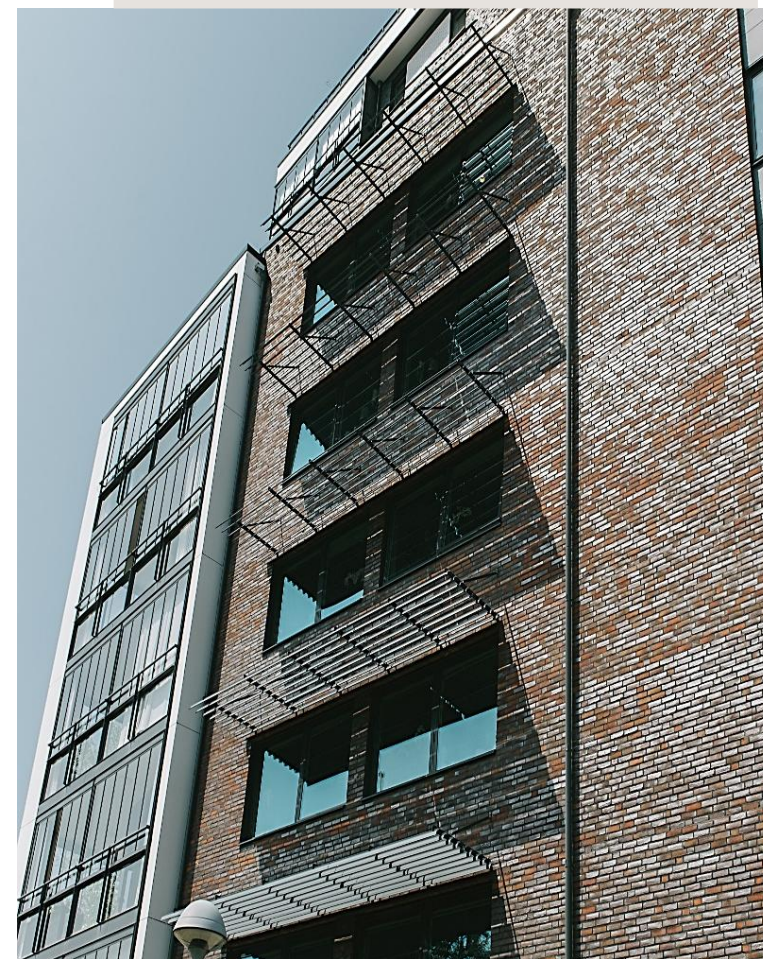
Efter en period med bland annat hög inflation och stigande räntor som påverkat både privatpersoner och företag negativt, har marknadsläget stabiliserats något. Riksbanken har sänkt räntan och inflationen är nu närmare önskat läge, men fortsatt har en del privatpersoner och företag det utmanande. För 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 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 inflationsräddade.

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 Rom 1 Landskrona, Vårdboendet



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



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 26 februari 2025.

Malmö den 26 februari 2025
Sydsvenska Hem AB (publ)
Org.nr: 559038-4177

Lars Linzander
Styrelseordförande

Olof Andersson
Styrelseledamot

Wilhelm Bergengren
Styrelseledamot

Johan von Kantzow
Styrelseledamot

Gustav Adielsson
Verkställande direktör

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

FINANSIELL KALENDER

2025-05-08 Delårsrapport Q1
2025-05-08 Årstämma

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 bokslutskommuniké är sådan information som Sydsvenska Hem AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 27 februari 2025.