

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 – 2023-12-31

Sydsvenska Hem AB (publ)
559038–4177

Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	8
Koncernens balansräkning	9
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	10
Koncernens rapport över kassaflöden	11
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	12
Moderbolagets balansräkning	13
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	14
Moderbolagets rapport över kassaflöden	15
Noter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sydsvenska Hem AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

VD har ordet

Förbättrat förvaltningsresultat med 69 procent

Tillsammans med engagerade och duktiga medarbetare avslutar Sydsvenska Hem året med ett kraftigt ökat förvaltningsresultat. En fastighetsportfölj med övervägande indexerade kontrakt och projektavslut kompenserar för marknadens ökade avkastningskrav, samtidigt som nyförvärv under året ger tillkommande kassaflöden. Framtiden är svåranalyserad, men Sydsvenska Hem står väl rustat för att fortsätta skapa nya affärer och långsiktigt värdeskapande.

Ökad lönsamhet

Det är mycket glädjande att Sydsvenska Hem i en period som präglas av ett allt högre ränteläge samt en turbulent marknad fortsätter att kraftigt förbättra koncernens förvaltningsresultat totalt och per aktie. Intäkterna ökade med 27 procent och driftnettot med 47 procent jämfört med föregående år. Förvaltningsresultatet uppgår till 44 731 tkr, vilket är en ökning med 69 procent.

Stabil finansiering och framtida förvärv

Sydsvenska Hem finansieras uteslutande med bankfinansiering, varav hälften löper med fast ränta i ytterligare drygt två år. Koncernens finansiering ger tydligt avtryck i våra nyckeltal och vi redovisar en räntetäckningsgrad om 2,85 gånger och en belåningsgrad om 43 procent. Detta innebär att bolaget står redo för eventuella förvärvsmöjligheter framöver. Med en flexibel investeringsstrategi är Sydsvenska Hem inte bundna av någon specifik fastighetskategori, utan vi söker i rådande marknadsläge högavkastande fastigheter i södra Sverige. Sydsvenska Hems långsiktiga målsättning står fast – att ständigt verka för att skapa nya affärer samt stabila och ökande kassaflöden.

Fastigheter

Sydsvenska Hems fastighetsbestånd värderas vid varje årsbokslut av oberoende värderingsinstitut. Höjda avkastningskrav på marknaden innebär att det vägda direktavkastningskravet i värderingarna har fortsatt att stiga under året, från 5,47 procent per den 31 december 2022 till 6,09 procent per den 31 december 2023. Färdigställda projekt och indexerade kontrakt har agerat motvikt till marknadens högre direktavkastningskrav. Dessutom har Sydsvenska Hems försäljning av bostäder i början av 2022 visat sig vara lyckosam. Bolaget reducerade i och med denna försäljning fastighetsportföljens exponering mot en lågavkastande fastighet med höga driftkostnader. Koncernen har därefter förvärvat fastigheter med högre avkastning. Sydsvenska Hem redovisar ett fastighetsvärde om totalt 1 460 743 tkr, vilket är 19 209 tkr högre än vid bokslutet för 2022. Bolagets soliditet är 50 procent vid årets utgång.

Jag vill passa på att tacka alla medarbetare för året som gått och för det fenomenala arbete ni dagligen presterar. Vi på Sydsvenska Hem ser fram emot ett nytt spännande år med fokus på långsiktigt värdeskapande och stabila kassaflöden.

Information om verksamheten

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 2023 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.

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.

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i dess fastighetsägande dotterbolag och utföra fastighetsförvaltning och ekonomiska tjänster åt dotterbolagen.

Finansiering

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 669 129 tkr (677 621) 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 307 329 tkr ska refinansieras inom 1 år och löper med rörlig ränta som för fjärde kvartalet uppgick till 5,77 procent. Bolagets snittränta uppgick för fjärde kvartalet till 3,76 procent. Lån med rörlig ränta amorteras med 9 000 tkr per år.

Belåningsgraden uppgick vid årets slut till 42,58 procent (39,51).

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%. Långfristig skuld för derivatinstrument uppgår till 3 705 (0).

Anställda

Sydsvenska Hem AB har under året haft 6 anställda i genomsnitt (6).

Ägarförhållanden

Aktierna i Sydsvenska Hem AB (publ) är noterade på Spotlight Stock Market sedan 6 april 2016.

Aktiens slutkurs per 31 december uppgick till 67,50, vilket gav ett börsvärde vid samma tidpunkt om 435 696 tkr. Bolaget hade vid periodens utgång 500 (525) aktieägare. Årsstämman den 23 maj 2023 beslutade en utdelning på 0 kr per aktie.

De största aktieägarna registrerade hos Euroclear per den 31 december 2023 var

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	677 936	10,50%
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	1 054 099	16,33%
Totalt antal aktier	6 454 758	100,00%

För närståendetransaktioner hänvisar vi till not 29.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Koncernen har ingått avtal om femåriga ränteswapar på totalt 100 000 tkr. Dessa löper med en snittränta på 3,13 procent. Dessa swapar bedöms ge positiv effekt på de finansiella kostnaderna nästa år.
- Kriminalvården och vårdcentralen Hälsa Hemma har tillträtt sina nya ytor i fastigheten Malmö Cronholm 1 om cirka 800 kvm.
- Tingsrätten beslutade den 26 maj om företagsrekonstruktion för Padel-tennis Stockholm AB som är hyresgäst i fastigheten Staffanstorp Hemmestorp 3:23. Rekonstruktionen gick inte igenom och en konkurs inleddes den 13 december 2023. Hyresgästens bankgaranti täcker hyror till och med januari 2024. Den uppkomna vakansen i den aktuella fastigheten har beaktats i samband med värderingen per den 31 december 2023.
- Bolaget har utsett Pareto Securities AB till likviditetsgarant för Sydsvenska Hems aktier som är noterade på Spotlight Stock Market. Syftet med likviditetsgarantin är att främja likviditeten i aktien och minska skillnaden mellan köp och säljkurs. Uppdraget påbörjades den 13 oktober 2023.
- Två nyförvärvade fastigheter tillträdde under andra kvartalet. Industrifastigheten Malmö Flintkärnan 4 har en uthyrningsbar yta om 2 000 kvm och är fullt uthyrd. Hörby Borrestad 1 har en uthyrningsbar yta om ca 3 000 kvm och är fullt uthyrd till ICA och bensinstationen ST1.
- På bolagets årsstämma omvaldes styrelsen och beslutades att ingen utdelning lämnas och att resultatet återinvesteras i verksamheten för att användas i den fortsatta expansionen.
- Hyresgästanpassningen i fastigheten Staffanstorp Brågårp 6:727 har slutförts och hyresgästen har tillträtt de ökade ytorna om 1 145 kvm.
- Den 14 februari 2023 öppnade Stora Coop i Svedala sin nya butik med en yta om 3 100 kvm som Sydsvenska Hem har uppfört.

Förväntad framtida utveckling

Marknadsläget 2023 har fortsatt varit turbulent och föränderligt med framför allt stigande räntor under året. Utvecklingen på den globala marknaden sätter spelreglerna för ränteläget och konjunkturen, vilka är väsentliga parametrar för hela fastighetssektorn. På den svenska marknaden ser vi att flera bolag är under hård press, vilket också kan få påverkan på vår verksamhet. Sydsvenska Hem är en koncern där de ingående bolagen påverkats i olika utsträckning av dessa faktorer. Styrelsen ser risk för fortsatt turbulens och följer aktivt utvecklingen och vidtar löpande åtgärder för att begränsa effekterna

Med en stark ägarkonstellation i ryggen rustar vi nu organisationen för att i en opportunistisk anda leverera stabila kassaflöden och skapa långsiktiga värden för våra aktieägare. Bolaget står rustat för nya förvärv och med en välfylld kassa och med en låg belåningsgrad analyserar vi löpande möjligheter på marknaden.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inget att rapportera.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Det råder ett osäkert ekonomiskt läge i marknaden och omvärlden 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 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 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.

Fastigheterna

Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde. Samtliga fastigheter har per den 31 december 2023 värderats av ett oberoende värderingsinstitut. Beräknat marknadsvärde avseende koncernens fastigheter per 31 december 2023 uppgår till 1 460 743 tkr (1 441 534). Periodens värdeförändring uppgår till -80 940 tkr (50 180).

Värdeförändringen är en effekt av den makroekonomiska utvecklingen under perioden vilket har medfört att direktavkastningskravet avseende våra fastigheter har ökat. Den negativa effekt som detta innebär har delvis vägts upp av indexuppräknade hyror som i sin tur har resulterat i ett förbättrat driftsresultat. Exit yield i den externa värderingen per 31 december 2023 uppgår till 6,09 procent.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria medel (kr)

Överkursfond	620 336 004
Balanserade vinstmedel	20 456 913
Årets resultat	13 514 849
	<hr/>
	654 307 766

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	6 454 758
i ny räkning balanseras	647 853 008
	<hr/>
	654 307 766

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 1 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 6 454 758 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid ett tillfälle.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där ej annat anges.

Flerårsöversikt Koncern

Sydsvenska Hem AB presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. Sydsvenska Hem AB, anser att dessa mål ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa mått på sidan 36.

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Fastighetsrelaterade					
Hysesintäkter, tkr	99 966	78 660	62 651	45 168	22 491
Driftnetto, tkr	75 672	51 542	40 953	32 519	17 185
Förvaltningsresultat, tkr	44 731	26 409	15 542	18 731	10 187
Årets resultat, tkr	-35 169	62 879	70 452	6 067	10 156
Överskottsgrad, %	75,70	65,53	65,37	72,00	76,41
Förvaltningsfastigheter, tkr	1 460 743	1 441 534	1 417 630	781 533	778 633
Finansiella					
Soliditet, %	50,01	50,77	43,90	30,47	31,60
Belåningsgrad, %	42,58	39,51	48,12	66,64	68,41
Räntetäckningsgrad, ggr	2,85	2,77	2,33	2,62	2,81
Långsiktigt substansvärde, tkr	811 753	848 103	677 522	264 537	276 366
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per aktie, kr	6,93	4,46	4,00	7,34	4,13
Antal aktier vid periodens utgång, st	6 454 758	6 454 758	5 378 965	2 400 000	2 400 000
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	125,76	131,39	125,96	110,22	115,15
Resultat per aktie, kr	-5,45	10,63	18,11	2,53	4,23
Avkastning på eget kapital, %	-4,53	8,89	17,97	2,49	7,90

Räkenskapsår 2019 omfattar perioden 2019-07-01 – 2019-12-31.

Härledning av nyckeltal

Tkr om inget annat anges	2023	2022	2021	2020	2019	2018/2019
Hyesintäkter	99 966	78 660	62 651	45 168	22 491	45 158
Övriga intäkter	1 814	3 100	504	0	0	0
Fastighetskostnader	-26 108	-30 218	-22 202	-12 649	-5 306	-11 356
Driftnetto	75 672	51 542	40 953	32 519	17 185	33 802
Överskottsgrad %	75,70	65,53	65,37	72,00	76,41	74,85
Eget Kapital	757 512	792 681	633 894	244 221	256 394	255 358
Balansomslutning	1 514 729	1 561 206	1 443 925	801 421	811 357	794 054
Soliditet %	50,01	50,77	43,90	30,47	31,60	32,16
Långfristiga räntebärande skulder	361 800	361 800	507 694	0	504 115	504 029
Kortfristiga räntebärande skulder	307 329	315 821	189 142	504 268	0	0
Likvida medel	-47 169	-108 024	-14 721	16 511	28 525	32 909
Räntebärande nettoskuld	621 960	569 597	682 115	520 779	532 640	536 938
Förvaltningsfastigheter	1 460 743	1 441 534	1 417 630	781 533	778 633	758 800
Beläningsgrad %	42,58	39,51	48,12	66,64	68,41	70,76
Driftnetto	75 672	51 542	40 953	32 519	17 185	33 802
Administrationskostnader	-8 036	-10 500	-12 983	-3 494	-1 628	-3 538
Ränteintäkter	1 374	515	96	33	4	34
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-160	-252	-800	-525	-175	
Räntekostnader	-24 119	-14 896	-11 724	-10 909	-5 481	-10 731
Räntetäckningsgrad, ggr	2,85	2,77	2,33	2,62	2,81	2,82
Periodens resultat	-35 169	62 879	70 452	6 067	10 156	26 246
Beräknad årstakt	-35 169	62 879	70 452	6 067	20 312	26 246
Genomsnittligt eget kapital	777 029	707 020	392 043	244 011	257 179	248 554
Avkastning på eget kapital %	-4,53	8,89	17,97	2,49	7,90	10,56
Eget Kapital	757 512	792 681	633 894	244 221	256 394	255 358
Återläggning uppskjuten skatteskuld	50 536	55 422	43 628	20 316	19 972	18 436
Återläggning skuld derivatinstrument	3 705	0	0	0	0	0
Antal utestående aktier vid periodens slut	6 455	6 455	5 379	2 400	2 400	2 400
Längsiktigt substansvärde per aktie, kr	125,76	131,39	125,96	110,22	115,15	114,08
Periodens förvaltningsresultat	44 731	26 409	15 542	17 624	9 905	19 567
Genomsnittligt antal utestående aktier	6 455	5 917	3 889	2 400	2 400	2 400
Förvaltningsresultat per aktie, kr	6,93	4,46	4,00	7,34	4,13	8,15
Periodens resultat	-35 169	62 879	70 452	6 067	10 156	26 246
Genomsnittligt antal utestående aktier	6 455	5 917	3 889	2 400	2 400	2 400
Resultat per aktie, kr	-5,45	10,63	18,11	2,53	4,23	10,94
Eget Kapital	757 512	792 681	633 894	244 221	256 394	255 358
Återläggning uppskjuten skatteskuld	50 536	55 422	43 628	20 316	19 972	18 436
Återläggning skuld derivatinstrument	3 705	0	0	0	0	0
Längsiktigt substansvärde, tkr	811 753	848 103	677 522	264 537	276 366	273 794

Räkenskapsår 2019 omfattar perioden 2019-07-01 – 2019-12-31.

Koncernens räkenskaper

Resultaträkning, koncernen

Tkr	Not	2023	2022
Hysesintäkter	5	99 966	78 660
Övriga intäkter	6	1 814	3 100
Fastighetskostnader	7	-26 108	-30 218
Driftnetto		75 672	51 542
Administrationskostnader	8,9	-8 036	-10 500
Finansiella intäkter		1 374	515
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	10	-160	-252
Finansiella kostnader	10	-24 119	-14 896
Förvaltningsresultat		44 731	26 409
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11	0	10 860
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11	-80 940	39 320
Värdeförändringar derivat	12	-3 705	0
Resultat före skatt		-39 914	76 589
Aktuell skatt	13	-141	-133
Uppskjuten skatt	13	4 886	-13 577
Årets resultat		-35 169	62 879
Resultat per aktie, kr			
Resultat per aktie före utspädning, kr	19	-5,45	10,63
Resultat per aktie efter utspädning, kr	19	-5,45	10,63
Rapport över totalresultat, koncernen, tkr		2023	2022
Årets resultat		-35 169	62 879
Övrigt totalresultat		0	0
Summa totalresultat		-35 169	62 879

Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet och totalresultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Balansräkning, koncernen

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	1 460 743	1 441 534
Maskiner och inventarier	15	0	40
Summa anläggningstillgångar		1 460 743	1 441 574
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	4	162	1 588
Övriga kortfristiga fordringar	4,16	598	4 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	6 057	5 512
Likvida medel	4,18	47 169	108 024
Summa omsättningstillgångar		53 986	119 632
SUMMA TILLGÅNGAR		1 514 729	1 561 206
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
	19		
Aktiekapital		6 455	6 455
Övrigt tillskjutet kapital		633 573	633 573
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		117 484	152 653
Summa eget kapital		757 512	792 681
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	4,20	361 800	361 800
Långfristig leasingkulld	4,21	1 144	307
Övriga långfristiga skulder	4	449	81
Derivatinstrument	12	3 705	0
Uppskjuten skatteskuld	13,22	50 536	55 422
Summa långfristiga skulder		417 634	417 610
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	4	2 845	5 928
Kortfristiga räntebärande skulder	4,20	307 329	315 821
Övriga kortfristiga skulder	4,23	3 273	5 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	26 136	23 524
Summa kortfristiga skulder		339 583	350 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 514 729	1 561 206

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	5 379	538 743	89 773	633 895
Totalresultat				
Årets resultat	0	0	62 879	62 879
Summa totalresultat 2022-12-31	0	0	62 879	62 879
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission ¹	1 076	94 831	0	95 907
Summa transaktioner med aktieägare	1 076	94 831	0	95 907
Utgående eget kapital 2022-12-31	6 455	633 573	152 653	792 681
Ingående eget kapital 2023-01-01	6 455	633 573	152 653	792 681
Totalresultat				
Årets resultat	0	0	-35 169	-35 169
Summa totalresultat 2023-12-31	0	0	-35 169	-35 169
Utgående eget kapital 2023-12-31	6 455	633 573	117 484	757 512

¹Transaktionskostnader i samband med genomförd nyemission 2022 uppgick till 915 tkr.

Rapport över kassaflöden, koncernen

Tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-39 914	76 589
Ej kassaflödespåverkande poster			
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		80 940	-50 180
Värdeförändringar derivat		3 705	0
Övriga poster		20	698
Betald skatt		1 482	-3 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		46 233	23 976
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		2 837	711
Förändring av leverantörsskulder		-3 253	-21 518
Förändring av övriga kortfristiga skulder		47	8 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten		45 864	11 716
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter		-25 229	-86 807
Investering i nya fastigheter		-73 386	-130 892
Försäljning av fastigheter		0	222 679
Övriga investeringar		20	-42
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-98 595	4 938
Finansieringsverksamheten			
	4		
Emission		0	95 907
Upptagna lån		308 871	207 164
Lösen av lån		-308 871	-218 674
Amortering		-8 492	-7 706
Förändring depositioner		368	-42
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-8 124	76 649
Årets kassaflöde		-60 855	93 303
Likvida medel vid räkenskapsårets början		108 024	14 721
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	18	47 169	108 024

Moderbolagets räkenskaper

Resultaträkning, moderbolaget

Tkr	Not	2023	2022
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	29	7 908	7 602
Övriga rörelseintäkter	6	5	0
Summa rörelseintäkter		7 913	7 602
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	8,9	-10 683	-13 293
Summa rörelsekostnader		-10 683	-13 293
Rörelseresultat		-2 770	-5 691
Resultat från finansiella poster			
Resultat vid försäljning av andelar i dotterföretag		0	14 728
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 977	1 573
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 991	-2
Värdeförändringar derivat	12	-3 705	0
Summa finansiella poster		3 281	16 299
Resultat efter finansiella poster		511	10 608
Bokslutsdispositioner			
Erhållna Koncernbidrag	14	21 072	8 123
Lämnade Koncernbidrag	14	-6 592	-12 930
Resultat före skatt		14 991	5 801
Skatt på årets resultat	13	-1 477	3 111
Årets resultat		13 514	8 912
Rapport över totalresultat, moderbolaget, tkr			
		2023	2022
Årets resultat		13 514	8 912
Övrigt totalresultat		0	0
Summa totalresultat		13 514	8 912

Balansräkning, moderbolaget

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	15	0	40
Andelar i dotterbolag	25	537 016	502 125
Fordringar hos koncernföretag	26	184 609	95 636
Uppskjuten skattefordran	22	3 100	4 577
Summa anläggningstillgångar		724 725	602 378
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		16 763	8 123
Övriga kortfristiga fordringar	4,16	6	969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 307	1 504
Likvida medel	4,18	38 403	101 174
Summa omsättningstillgångar		56 479	111 770
SUMMA TILLGÅNGAR		781 204	714 148
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		6 455	6 455
Summa bundet eget kapital		6 455	6 455
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		620 336	620 336
Balanserad vinst eller förlust		20 457	11 545
Årets resultat		13 514	8 912
Summa fritt eget kapital		654 307	640 793
Summa eget kapital		660 762	647 248
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder koncernföretag	27	107 701	47 165
Derivatinstrument	12	3 705	0
Summa långfristiga skulder		111 406	47 165
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	4	463	1 429
Skulder till koncernföretag		6 414	14 430
Övriga kortfristiga skulder	4,23	628	2 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	1 531	1 605
Summa kortfristiga skulder		9 036	19 735
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		781 204	714 148

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	5 379	525 505	11 545	542 429
Årets resultat	0	0	8 912	8 912
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission ¹	1 076	94 831	0	95 907
Utgående eget kapital 2022-12-31	6 455	620 336	20 457	647 248
Ingående eget kapital 2023-01-01	6 455	620 336	20 457	647 248
Årets resultat	0	0	13 514	13 514
Utgående eget kapital 2023-12-31	6 455	620 336	33 971	660 762

¹Transaktionskostnader i samband med genomförd nyemission 2022 uppgick till 915 tkr.

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter skatt		13 514	8 912
Ej kassaflödespåverkande poster			
Värdeförändring derivatskuld		3 705	0
Resultat vid försäljning av andelar i dotterföretag		0	-14 728
Koncernbidrag		-14 480	5 801
Uppskjuten skatt		1 477	-3 111
Betald skatt		53	0
Övrigt		20	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		4 289	-3 126
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		1 160	-5 345
Förändring av leverantörsskulder		-966	-66
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-1 770	-416
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 713	-8 953
Investeringsverksamheten			
Förändring av fordringar koncernbolag		0	-95 636
Anskaffning/avyttring av inventarier		20	-40
Anskaffning av dotterbolag		-27 091	-2 839
Avyttring av dotterbolag		0	75 161
Lämnade aktieägartillskott		0	-2 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-27 071	-25 354
Finansieringsverksamheten			
	4		
Nyemission		0	95 907
Amortering		0	-1 911
Förändring fordringar på koncernbolag		-76 541	0
Förändring skuld till koncernbolag		38 128	41 364
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-38 413	135 360
Årets kassaflöde		-62 771	101 053
Kassa och bank vid räkenskapsårets början			
		101 174	121
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång			
	18	38 403	101 174

Noter

Not 1 Allmän information om bolaget

Sydsvenska Hem AB (publ), med organisationsnummer 559038–4177, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Stenhuggaregatan 4, 211 41 Malmö. Bolagets och dotterbolagens ("koncernen") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av VD och styrelsen den 27 mars 2024 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 22 maj 2024.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Sydsvenska Hem AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2023 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Koncernen tillämpar fortlevnadsprincipen genom att redovisa tillgångar och skulder till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2023

Koncernen och moderföretaget tillämpar i denna årsredovisning för första gången de nya och ändrade standarder och tolkningsuttalanden som ska tillämpas för räkenskapsår som inleds 2023 eller senare. Ändring i IAS 12, med avseende på uppskjuten skatt på leasingavtal trädde i kraft den 1 januari 2023 och innebär att företag som tillämpar IFRS i sin koncernredovisning ska redovisa uppskjuten skatt på alla temporära skillnader. Förändringen har marginell påverkan på de finansiella rapporterna. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande bedöms för närvarande inte påverka Sydsvenska Hems resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Sydsvenska Hem AB (publ) och de bolag som moderbolaget har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet,
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet, och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagets finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

För varje förvärv görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. En individuell bedömning görs av varje enskild transaktion. För samtliga årets förvärv har bedömningen inneburit att transaktionerna klassificerats som ett tillgångsförvärv.

Segmentrapportering

Koncernen redovisar ett segment vilket är att äga och förvalta fastigheter. Fastigheterna följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Koncernen rapporterar därmed endast ett rörelsesegment.

Valuta

Koncernens redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Finansiella tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Koncernen tillämpar IFRS 15, intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att en uppdelning av intäkter sker mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar alla annan tilläggsdebitering/vidaredebitering såsom exempelvis el och vatten. Bedömningen har gjorts att andelen serviceintäkter utgör en icke väsentlig del och därför görs ingen separering av intäkterna för service för redovisning enligt IFRS 15.

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

Leasingavtal

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

Koncernen utgör leasetagare avseende ett tomträttsavtal vilket redovisas enligt IFRS 16. Tomträttsavtalet redovisas i form av en nyttjanderättstillgång samt en leasingskuld till motsvarande värde. Tomträter bedöms som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde. Ingen avskrivning sker därmed av tomträterna utan värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. En långfristig leasingskuld redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden på en egen rad i anslutning till finansiella kostnader.

Koncernen innehar i övrigt inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. Se vidare i not 4 och 5 och 17.

Kostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilka de hänförs.

Låneutgifter

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänförs till.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag och en utnyttjade ränteavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning/balansräkning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När de fastighetsägande bolagen inom koncernen förvärvades klassificerades det som ett tillgångsförvärv varvid endast uppskjuten skatt, hänförlig till efter förvärvet redovisas.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdetförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga förvaltningsfastigheter.

För samtliga tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden, som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktensliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect". För Sydsvenska Hem AB (publ) redovisas övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

Om den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other".

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad

mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv.

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Nedskrivning

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Sydsvenska Hems kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

Derivat

Derivatinstrument består av ränteswapavtal som värderas till verkligt värde, som anskaffats för att säkra de risker för ränteeponeringar som koncernen är utsatt för. Enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på annan indata än noterade priser som är observerbara för tillgångar eller skulder antingen direkt eller indirekt. I Sydsvenska Hems fall utgörs detta av marknadsvärdering från bankerna. I avtalet för derivat finns möjlighet till nettning av förpliktelser gentemot samma motpart. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar med en maximal löptid om tre månader som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar.

Kundfordringar

Kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldenas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Skulder till kreditinstitut

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Leasingavtal

Reglerna om redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderätter och leasingkulder inte inkluderas i moderbolagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs dock i enlighet med IFRS 16, d.v.s. att ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person utan finansiella instrument redovisas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet. Samtliga finansiella instrument värderas enligt lägsta värdets princip.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningsbehov, i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade utgifter för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från eller lämnar till ett dotterbolag redovisas enligt alternativregeln som en bokslutsdisposition i resultaträkningen och som skuld eller fordran på dotterbolaget i balansräkningen. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på

historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Värdering av fastigheterna

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen 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. Se vidare i not 11.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- ränte- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. De flesta fastigheterna är fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 669 129 tkr (677 621) 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 307 329 tkr ska refinansieras inom 1 år och löper med rörlig ränta som för fjärde kvartalet uppgick till 5,77 procent. Genom att under året ingå avtal om räntederivat på 100 000 tkr (0) i med löptid om 5 år till november 2028 bemöter bolaget delvis ränterisken. Den fasta räntan på dessa räntederivat uppgår till 3,13%. Bolagets snittränta uppgick för fjärde kvartalet till 3,76 procent. Lån med rörlig ränta amorteras med 9 000 tkr per år.

Belåningsgraden uppgick vid årets slut till 42,58 procent (39,51).

Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera skulden beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. I och med att koncernen till övervägande del har bundna räntor under lånens löptid är ränteexponeringen begränsad till de lånen med rörlig ränta.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav för vissa dotterbolag att koncernens belåningsgrad "Loan to Value" inte får vara högre än 75 % för dotterbolagen och 70 % för moderbolaget. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren vid varje referensperiod. Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligt tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan. Löptidsfördelning av kontraktensliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan efter de lånevillkor som fanns per 2023-12-31.

Koncernen	Inom	Inom	Inom	Över	Koncernen	Inom	Inom	Inom	Över
2023-12-31	3 mån	4-12 mån	1-5 år	5 år	2022-12-31	3 mån	4-12 mån	1-5 år	5 år
Upplåning	13 816	293 513	361 800	0	Upplåning	0	315 821	361 800	0
Leasingskulder	41	123	653	327	Leasingskulder	0	0	0	307
Övr långf skulder	0	0	449	0	Övriga långf skulder	0	0	81	0
Räntor	5 983	12 737	8 825	0	Räntor	4 698	10 497	16 255	0
Lev skulder	2 845	0	0	0	Lev skulder	5 928	0	0	0
Övr kortfr skulder	3 273	0	0	0	Övr kortfr skulder	3 731	1 911	0	0
Summa	25 958	306 373	371 727	327	Summa	14 357	328 229	378 136	307

Moderbolag	Inom	Inom	Inom	Över	Moderbolag	Inom	Inom	Inom	Över
2023-12-31	3 mån	4-12 mån	1-5 år	5 år	2022-12-31	3 mån	4-12 mån	1-5 år	5 år
Lev skulder	463	0	0	0	Lev skulder	1 429	0	0	0
Övr kortfr skulder	628	0	0	0	Övr kortfr skulder	360	1 911	0	0
Summa	1 091	0	0	0	Summa	1 789	1 911	0	0

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Tkr	Kassaflöde från Ej kassaflödes-påverkande poster				Tkr	Kassaflöde från Ej kassaflödes-påverkande poster			
	Koncern IB 2023-01-01	finansieringsverksamheten	Koncern UB 2023-12-31	Koncern IB 2022-01-01		finansieringsverksamheten	Koncern UB 2022-12-31		
Upplåning	677 621	-8 492	0	669 129	Upplåning	696 836	-19 215	-	677 621
Leasingskuld	307	0	837	1 144	Leasingskuld	17 340	0	17 033	307
Summa	677 928	-8 492	837	670 273	Summa	714 176	-19 215	17 033	677 928

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheterna är för närvarande i allt väsentligt fullt utthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2023-12-31	2023-12-31	Tkr	2022-12-31
Hyresfordringar	162	0	Hyresfordringar	1 588
Övriga fordringar	598	6	Övriga fordringar	4 508
Likvida medel	47 169	38 403	Likvida medel	108 024
Maximal exponering för kreditrisk	47 929	38 409	Maximal exponering för kreditrisk	114 120

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs.

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

Finansiella tillgångar 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde	Finansiella tillgångar 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Hysesfordringar	162	162	Hysesfordringar	1 588	1 588
Övriga fordringar	598	598	Övriga fordringar	4 508	4 508
Likvida medel	47 169	47 169	Likvida medel	108 024	108 024
Summa	47 929	47 929	Summa	114 120	114 120

Finansiella skulder 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde	Finansiella skulder 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	361 800	361 800	Långfristiga skulder till kreditinstitut	361 800	361 800
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	307 329	307 329	Kortfristiga skulder till kreditinstitut	315 821	315 821
Övriga långfristiga skulder	449	449	Övriga långfristiga skulder	81	81
Leverantörsskulder	2 845	2 845	Leverantörsskulder	5 928	5 928
Övriga kortfr. skulder	3 273	3 273	Övriga kortfr. skulder	5 642	5 642
Summa	675 696	675 696	Summa	689 272	689 272

Derivatinstrument							
Koncernen 2023-12-31	Nominellt belopp	Verkligt värde	Genomsnittlig ränta	Moderbolag 2023-12-31	Nominellt belopp	Verkligt värde	Genomsnittlig ränta
Förfall 2028	100 000	-3 705	3,13%	Förfall 2028	100 000	-3 705	3,13%
Summa	100 000	-3 705	3,13%	Summa	100 000	-3 705	3,13%

Bolaget hade inga derivatinstrument per 2022-12-31.

Värdering till verkligt värde

Koncernen innehar finansiella instrument så som ränteswapar som värderas till verkligt värde i balansräkningen.

Nyttjanderättstillgång och leasingkulder kopplat till tomrättsavtal redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 16, se beskrivning avsnitt Redovisningsprinciper ovan. Koncernens förvaltningsfastigheter värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisnings-principer och not 11.

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. Koncernens långsiktiga mål framgår av förvaltningsberättelsen.

Räntetäckningsgrad	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Driftnetto	75 672	51 542
Administrationskostnader	-8 036	-10 500
Ränteintäkter	1 374	515
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtt)	-160	-252
Räntekostnader	-24 119	-14 896
Räntetäckningsgrad, ggr	2,85	2,77

Belåningsgrad	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	361 800	361 800
Kortfristiga räntebärande skulder	307 329	315 821
Likvida medel	-47 169	-108 024
Räntebärande nettoskuld	621 960	569 597
Förvaltningsfastigheter	1 460 743	1 441 534
Belåningsgrad %	42,58	39,51

Soliditet	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	757 512	792 681
Balansomslutning	1 514 729	1 561 206
Soliditet, %	50,01	50,77

Not 5 Hyresintäkter

Tkr	Koncernen	
	2023	2022
Hyresintäkter exkl. tillägg	91 908	69 097
Fastighetsskatt	2 565	2 237
Hyrestillägg och rabatter	5 493	7 326
Summa	99 966	78 660

2023-12-31		Koncernen	
Förfallostruktur hyresavtal, årshyra Tkr			Andel av årshyran
År	Tkr/år		
2024	4 700		5,3%
2025	5 000		5,6%
2026	6 000		6,7%
2027	19 600		21,9%
efter 2027	54 100		60,5%
Summa	89 400		100,0%

2022-12-31		Koncernen	
Förfallostruktur hyresavtal, årshyra Tkr			Andel av årshyran
År	Tkr/år		
2023	5 000		5,9%
2024	9 200		10,8%
2025	4 700		5,5%
2026	6 900		8,1%
efter 2027-01-01	59 200		69,6%
Summa	85 000		100,0%

Tabellen ovan visar årshyra, dvs kallhyra inklusive indextillägg, för kontrakt tecknade vid årets utgång. Fastigheterna hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Bostadsavtal är inte inkluderade i tabellerna ovan med förfallostruktur, då de inte har något specifikt förfalldatum. Koncernen har 3 500 tkr (3 400 tkr) bostadsavtal. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

Not 6 Övriga intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Vidarefakturerade kostnader	0	2 911	0	0
Övrigt	1 814	189	5	0
Summa	1 814	3 100	5	0

Not 7 Fastighetskostnader

Tkr	Koncernen	
	2023	2022
Fastighetsskötsel och serviceavtal	6 464	4 403
Taxebundna kostnader	11 129	12 967
Försäkringskostnader	837	833
Fastighetsskatt	3 382	3 296
Löpande underhåll	4 296	8 719
Summa	26 108	30 218

Not 8 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Administrationskostnader	8 036	10 500	10 683	13 293
Summa	8 036	10 500	10 683	13 293

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
<i>Ernst & Young AB</i>				
Revisionsuppdrag	550	1 390	550	1 390
Summa	550	1 390	550	1 390

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 9 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medeltalet anställda	Koncernen		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Män	4	4	4	4
Kvinnor	2	2	2	2
Summa	6	6	6	6

Tkr Löner och andra ersättningar	Koncernen		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Löner och andra ersättningar	4 265	3 721	4 265	3 721
Sociala avgifter	1 901	1 827	1 901	1 827
- Varav pensionskostnader	588	616	588	616
Summa	6 166	5 548	6 166	5 548

Av moderföretagets och koncernens personalkostnader och sociala avgifter avser 1 992 tkr (1 893) företagets ledning och VD. Av moderföretagets pensionskostnader avser 412 tkr (395) företagets ledning och VD. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 (0).

Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter. Pensionskostnader till styrelse finns inte.

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Arvode styrelseledamöter exkl sociala avgifter				
Ordförande	150	450	150	450
Övriga ledamöter	160	134	160	134
Summa	310	584	310	584

Not 10 Finansiella kostnader

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader nyttjanderätt	160	252	0	0
Finansiella kostnader	24 119	14 896	1 991	2
Summa	24 279	15 148	1 991	2

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter, vilket ger indirekt äganderätt.

Fastighetsbeteckning	Kommun	LOA kvm
Abborren 5	Vimmerby	1 200
Aspeholm 6	Lund	910
Borggård 1:357	Staffanstorp	4 830
Borggård 1:401	Staffanstorp	1 730
Borggård 1:476	Staffanstorp	2 270
Borggård 1:490	Staffanstorp	320
Borrestad 1	Hörby	2 980
Brågarp 6:727	Staffanstorp	3 060
Brågarp 6:764	Staffanstorp	2 800
Cronholm 1	Malmö	20 630
Flintkärnan 4	Malmö	2 000
Fälgen 1	Ronneby	1 200
Glaven 2	Helsingborg	1 230
Handbromsen 4	Karlskoga	1 720
Hemmestorp 3:23	Staffanstorp	4 510
Lomma 33:55	Lomma	7 470
Länsmannen 4	Lund	1 120
Minerva 14	Helsingborg	3 150
Rom 1	Landskrona	3 320
Sandhammaren 5	Kävlinge	1 580
Sargen 1	Arvika	1 580
Skomakaregården 1	Alingsås	1 630
Stanstorp 1:197	Staffanstorp	330
Stanstorp 1:198	Staffanstorp	390
Stanstorp 1:83	Staffanstorp	2 040
Stanstorp 1:782	Staffanstorp	410
Stanstorp 7:173	Staffanstorp	420
Svedala 100:242	Svedala	3 150
Svedala 100:359	Svedala	1 910
Summa förvaltningsfastigheter per 31 december		79 890

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Värderingen per den 31 december 2023 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut, Savills Sweden AB.

Tkr	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	1 441 534	1 417 630
Förvärv av fastigheter	74 084	130 892
Förvärv av nyttjanderätt	837	0
Försäljning av fastigheter	0	-243 975
Pågående arbeten i befintliga fastigheter	25 229	86 807
Realiserade värdeförändringar	0	10 860
Orealiserade värdeförändringar	-80 940	39 320
Utgående verkligt värde	1 460 743	1 441 534

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 år dock med hänsyn till hyresavtal som löper utöver tioårsperioden. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2 % på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

2023	
Årlig inflation, %	2,00
Genomsnittlig kalkylränta, %	8,21
Direktavkastningskrav, %	6,09
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	7,81

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)	Snitt (%)
Hyresintäkter	+/- 10,00 %	132 000 / -132 000	9,0 / - 9,0
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	61 800 / - 56 700	4,2 / - 3,9
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	25 100 / - 26 200	1,7 / - 1,8

2022	
Årlig inflation, %	3,00
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,96
Direktavkastningskrav, %	5,46
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	6,67

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)	Snitt (%)
Hyresintäkter	+/- 10,00 %	101 859 / -101 855	7,1 / -7,1
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	69 286 / -62 831	4,81 / -4,37
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	25 109 / - 26 179	1,74 / -1,82

Not 12 Derivatinstrument

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	0	0	0	0
Värdeförändring	3 705	0	3 705	0
Erlagd ränta	0	0	0	0
Avyttrad del	0	0	0	0
Utgående nettoskuld	3 705	0	3 705	0
Varav långfristig del derivatskuld	3 705	0	3 705	0
Varav långfristig del derivatfordran	0	0	0	0

Not 13 Inkomstskatt

Inkomstskatt beräknas med 20,6% (20,6%) på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för kommande år, 20,6 %.

Sedan räkenskapsår 2019 tillämpas ränteavdragsbegränsningsregler innebärande att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton för intressegemenskapen om 5 000 tkr som alltid får dras av.

Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 22.

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-141	-133	0	0
Summa aktuell skatt	-141	-133	0	0
Uppskjuten skatt				
Outnyttjat underskottsavdrag	-2 603	2 477	-1 477	3 111
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	7 489	-16 054	0	0
Summa uppskjuten skatt	4 886	-13 577	-1 477	3 111
Summa skatt	4 745	-13 710	-1 477	3 111
Avstämning årets skatt				
Resultat före skatt	-39 914	76 589	14 991	5 801
Skatt enligt gällande skattesats	8 222	-15 777	-3 088	-1 195
Skatt hänförlig till tidigare år	-2 476	468	189	0
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningar	-1 575	-1 175	1 442	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	12	3 034	0	3 034
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-785	-24	-782	-17
Skatteeffekt av ej bokförda skattepliktiga intäkter	-21	0	0	0
Skatteeffekt av ej bokförda avdragsgilla kostnader	0	458	0	0
Skatteeffekt av skillnad mellan skatte- och bokföringsmässiga skillnader	605	427	0	323
Skatteeffekt av temporära skillnader	763	-3 051	763	0
Skatteeffekt av aktiverat underskottsavdrag	0	2 477	0	966
Skatteeffekt av ej aktiverat underskottsavdrag	0	-547	0	0
Summa skattekostnad	4 745	-13 710	-1 477	3 111

Not 14 Koncernbidrag

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	0	0	21 072	8 123
Lämnade koncernbidrag	0	0	-6 592	-12 930
Summa	0	0	14 480	-4 807

Not 15 Materiella anläggningstillgångar

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	44	0	44	0
Investeringar	0	44	0	44
Försäljning/utrangering	-44	0	-44	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	44	0	44
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4	0	-4	0
Försäljning/utrangering	10	0	10	0
Årets avskrivningar	-6	-4	-6	-4
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-4	0	-4
Utgående redovisat värde	0	40	0	40

Not 16 Övriga kortfristiga fordringar

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	576	606	0	0
Momsfordran	0	816	0	113
Övrigt	22	3 086	6	856
Summa	598	4 508	6	969

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	2 245	1 401	111	0
Upplupna ränteintäkter	94	1 282	94	1 282
Övriga förutbetalda kostnader	3 718	2 829	1 102	222
Summa	6 057	5 512	1 307	1 504

Not 18 Likvida medel

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	47 169	108 024	38 403	101 174
Summa	47 169	108 024	38 403	101 174

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkonton.

Not 19 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 6 454 758 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

Några teckningsoptioner, bemyndigande om att emittera aktier eller motsvarande som förväntas öka antalet aktier finns inte utställda, varför det inte finns någon utspäningseffekt att ta hänsyn till varken per 2023-12-31 eller 2022-12-31.

	2023-12-31	2022-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	6 454 758	6 454 758
Antal utestående aktier efter utspädning, st	6 454 758	6 454 758

	2023-12-31	2022-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	-35 169 000	62 879 000
Genomsnittligt antal aktier, st	6 454 758	5 916 862
Resultat per aktie, kr	-5,45	10,63

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av moderbolagets egna kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfond och är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheter.

Not 20 Upplåning

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	361 800	361 800	0	0
Kortfristig skuld till kreditinstitut	307 329	315 821	0	0
Summa	669 129	677 621	0	0

Not 21 Leasing

Koncernen har ett tomträttsavtal i dotterbolaget Cholm AB. Tomträttsavtalet som avser parkering i Cholm AB och löper till och med 2030-12-31 och med en årlig tomträttsavgäld på 144 tkr. För första kvartalet 2022 fanns även tomträttsavtal för det numera sålda bolaget Fastighets AB Ridskolan. Tomträttsavtalet redovisades för första gången 2019-07-01 då koncernen började tillämpa IFRS 16. Ingen avskrivning sker av tomträttsavtalet då det betraktas som ett evigt hyresavtal.

Leasingskuld:

Tkr	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig leasingskuld	1 144	307
Summa	1 144	307

Belopp redovisade i resultaträkningen:

Tkr	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader nyttjanderätt	160	252
Summa	160	252

Bolaget innehar inga leasingavtal som klassificeras som korttids- eller lågvärdesleasing. För löptidsanalys samt avstämning av förändringar i leasingskulden, se not 4.

Not 22 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Underskottsavdrag	5 657	7 610	2 337	4 577
Temporär skillnad hänförlig till derivat	763	0	763	0
Summa	6 420	7 610	3 100	4 577
Uppskjuten skatteskuld				
Temporär skillnad hänförlig till obeskattade reserver	-1 066	-1 327	0	0
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-55 890	-61 705	0	0
Summa	-56 956	-63 032	0	0
Uppskjuten skatteskuld, netto	-50 536	-55 422	3 100	4 577

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Underskotten i koncernen uppgår till 53 268 tkr (67 729 tkr) med hänsyn taget till resultatet för år 2023. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 22 217 tkr (11 799 tkr.) Tidsbegränsade koncernbidragsspärrar är applicerbara på 41 915 tkr (41 915) av koncernens underskottsavdrag. Tidsbegränsningen för dessa spärrar är aktuell under kommande tre beskattningsår.

Not 23 Övriga kortfristiga skulder

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skuld uppsägning Management Fee	0	1 911	0	1 911
Övriga skulder	3 273	3 731	628	360
Summa	3 273	5 642	628	2 271

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalade hyror	15 662	9 944	0	0
Upplupen ränta	2 418	2 437	0	0
Styrelsearvode	272	0	272	0
Semesterlöneskuld	710	703	710	703
Tilläggsköpeskilling	0	1 915	0	0
Fastighetskostnader	6 525	0	0	0
Övrigt	549	8 525	549	902
Summa	26 136	23 524	1 531	1 605

Not 25 Andelar i dotterbolag

Tkr	Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	502 125	557 719
Anskaffat under året	27 091	2 839
Anskaffat via fusion	2 036	0
Avyttrat under året	0	-60 433
Avyttrat via fusion	-2 036	0
Ovillkorade aktieägartillskott	7 800	2 000
Nedskrivningar av andelar i dotterbolag	0	0
Utgående anskaffningsvärde	537 016	502 125

Dotterbolag	Org.nummer	Säte	Kapital- andel %	Rösträtts andel %	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
AB Redaktören	559225-8023	Malmö	100	100	123 593	123 593
Cholm AB	556706-5353	Malmö	100	100		
Angelicagruppen AB	559160-6024	Malmö	100	100	118 397	118 397
Angelica AB	556215-8708	Malmö	100	100		
Angelica Butiksfastigheter AB	556842-9079	Malmö	100	100		
LMP Fastighets AB	556757-9452	Malmö	100	100		
Angelica Borgtorpet AB	559114-2996	Malmö	100	100		
Angelica Utveckling AB	559221-2939	Malmö	100	100		
Eurocorp No 2 Holding AB	556999-9328	Malmö	100	100	70 318	70 318
Ronneby Fälgen 1 AB	556953-5502	Malmö	100	100		
Vimmerby Aborren 5 AB	556953-5528	Malmö	100	100		
Alingsås Skomakaregården 1 AB	559023-3978	Malmö	100	100		
Arvika Sargen 1 AB	559023-3960	Malmö	100	100		
Karlskoga Handbromsen 4 AB	559023-3994	Malmö	100	100		
Skövde Aspelund 2 AB	559025-2143	Malmö	100	100		
Storbutiken Svedala AB	559287-1122	Malmö	100	100		
Eurocorp Brågårp AB	556725-5046	Malmö	100	100	17 130	17 130
Kävlinge Fastighets AB	556973-3446	Malmö	100	100	26 894	26 894
Nya Centrumfastigheter i Lomma AB	559046-8707	Malmö	100	100	84 349	84 349
Projektbolag Del Y AB	556874-4899	Malmö	100	100	15 077	15 077
Svedala 100:359 AB	559394-7491	Malmö	100	100	3 239	2 839
Sydsvenska Hem Förvärvsbolag 6 AB	559160-0290	Malmö	100	100	0	2 036
Sydsvenska Hem Minerva 14 AB	556763-9249	Malmö	100	100	9 436	0
Vårdboende i Västerparken AB	556975-1661	Malmö	100	100	41 492	41 492
Fastigheten Flintkärnan 4 Malmö AB	559410-5180	Malmö	100	100	7 036	0
Hörby Borrestad 1 AB	559070-8672	Malmö	100	100	20 055	0
					537 016	502 125

Not 26 Långfristig fordran koncernbolag

Tkr	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående fordran	0	0	95 636	0
Tillkommande fordringar	0	0	119 684	95 636
Reglerade fordringar	0	0	-30 711	0
Summa	0	0	184 609	95 636

Motpart	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Svedala 100:359 AB, org.nr 559394-7491	0	0	7 003	6 583
Storbutiken Svedala AB, org.nr 559287-1122	0	0	42 719	42 608
Sydsvenska Hem förvärvsbolag 6 AB, org.nr 559160-0290	0	0	0	42 000
Angelicagruppen AB, org.nr 559160-6024	0	0	5 500	3 000
Cholm AB, org.nr 556706-5353	0	0	34 984	1 391
Eurocorp Brågarp AB, org.nr 556725-5046	0	0	14 409	54
Sydsvenska Hem Minerva AB, org.nr 556763-9249	0	0	37 145	0
Fastigheten Flintkärnan 4 Malmö AB org.nr 559410-5180	0	0	15 468	0
Hörby Borrestad 1 AB org.nr 559070-8672	0	0	27 381	0
Summa	0	0	184 609	95 636

Not 27 Långfristiga skulder till koncernföretag

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	0	0	47 165	13 602
Årets förändring	0	0	60 536	33 563
Utgående värde	0	0	107 701	47 165

Motpart	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Projektbolag del Y AB, org.nr 556874-4899	0	0	7 790	2 758
Nya Centrumfastigheter i Lomma AB, org.nr 559046-8707	0	0	32 245	18 811
Vårdboende i Västerparken AB, org.nr 556975-1661	0	0	19 415	13 402
Kävlinge Fastighets AB, org. nr 556973-3446	0	0	12 413	6 201
Sydsvenska Hem förvärvsbolag 6, org.nr 559160-0290	0	0	0	410
Sydsvenska Hem Minerva AB, org.nr 556763-9249	0	0	0	5 353
AB Redaktören, org.nr 559225-8023	0	0	29 838	230
Eurocop No 2 Holding AB org.nr 556999-9328	0	0	6 000	0
Utgående värde	0	0	107 701	47 165

Not 28 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter				
Aktier i dotterbolag	0	119 103	0	0
Fastighetsinteckningar	669 129	619 560	0	0
Eventalförpliktelser				
Borgen för dotterföretag	0	0	669 128	677 621
Uppsägningsavgift	0	0	0	0

Not 29 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 938 tkr (871) och sålts för 181 tkr (167) till helägt dotterbolag till Briban Invest AB (aktieägare med innehav över 10 procent).
- Koncernen har hyrt co-working yta av Eurocorp AB för 437 tkr (426) (bolag med samma ägare som innehar över 10 procent i Sydsvenska Hem).

Not 30 Händelser efter balansdagen

Det utmanande läget som beskrivs i förvaltningsberättelsen kvarstår. I övrigt inget att rapportera.

Not 31 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria medel (kr)

Överkursfond	620 336 004
Balanserade vinstmedel	20 456 913
Årets resultat	13 514 849
	<hr/>
	654 307 766

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	6 454 758
i ny räkning balanseras	647 853 008
	<hr/>
	654 307 766

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 1 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 6 454 758 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid ett tillfälle.

Definitioner nyckeltal

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Förvaltningsresultat per aktie

Årets förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

Avkastning på eget kapital

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital vilket är medeltalet av redovisat eget kapital den 1 januari, 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december.

Långsiktigt substansvärde per aktie

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

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter 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 dividerat med fastigheternas marknadsvärde. Notera att detta inkluderar projektfastigheter.

Genomsnittligt antal aktier

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

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 26 mars 2024.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som anges enligt elektronisk signatur.

Lars Linzander
Styrelseordförande

Olof Andersson
Styrelseledamot

Wilhelm Bergengren
Styrelseledamot

Johan Olofsson
Styrelseledamot

Johan von Kantzow
Styrelseledamot

Gustav Adielsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som anges enligt elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Eklund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sydsvenska Hem AB (publ), org.nr 559038-4177

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sydsvenska Hem AB (publ) för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Sydsvenska Hem AB (publ) för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltning ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Eklund
Auktoriserad revisor