

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2021-01-01 – 2021-12-31

Sydsvenska Hem AB (publ)

559038-4177

Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	6
Koncernens balansräkning	7
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	8
Koncernens rapport över kassaflöden	9
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	10
Moderbolagets balansräkning	11
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	12
Moderbolagets rapport över kassaflöden	12
Noter	13

Årsredovisning för Sydsvenska Hem AB (publ)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sydsvenska Hem AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

VD har ordet

2021 har varit ett händelserikt år. Sydsvenska Hem förvaltade vid ingången av året 5 fastigheter om 22 000 kvm. Genom förvärv under juli månad adderades 21 fastigheter till fastighetsportföljen som vid årets utgång omfattade 26 fastigheter.

Bolaget har under året även fastställt nya finansiella mål, en ny utdelningspolicy och uppdaterat bolagets affärsidé. Sydsvenska Hems nya mål ska skapa förutsättningar för att utvecklas till ett bolag med fokus på kassaflöde och värdetillväxt.

Finansiella mål

- Årlig tillväxt av förvaltningsresultatet med 15 procent per aktie.
- Den långsiktiga avkastningen på eget kapital ska uppgå till 15 procent.

Finansiella riskbegränsningar

- 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.
- Räntetäckningsgraden ska som lägst uppgå till 2 gånger i förhållande till finansiella kostnader.

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

Sydsvenska Hem transformeras nu till ett opportunistiskt bolag som verkar inom alla segment inom fastighetsbranschen. Det innebär en bred strategi och en möjlighet att ta vara på affären där den uppstår. Genom att vara aktiva på transaktionsmarknaden identifierar vi möjligheter, förvärvar samt utvecklar och förädlar vårt innehav. Därigenom är det vår ambition att öka vårt kassaflöde och skapa utrymme för ytterligare affärer.

Information om verksamheten

Sydsvenska Hem AB (publ), med organisations-nummer 559038-4177, är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger 26 fastigheter huvudsakligen i Skåne.

Bolaget bildades i december 2015 och förvaltar en fastighetsportfölj som består av kontor, samhällsfastigheter, bostäder, handel, industri samt byggrätter. Bolaget genomförde de första fastighetsförvärven i mars 2016 och en femte fastighet tillträdde den 1 mars 2017. Per den 1 juli 2021 har ytterligare 21 fastigheter tillträtts. Beståndet omfattar en yta om ca 72 000 kvm.

Koncernens hyresintäkter fördelar sig enligt följande:

Handel	35%
Offentlig service	30%
Bostäder	20%
Kontor	11%
<u>Industri</u>	<u>4 %</u>
Totalt	100%

Bolagets aktier handlas på Spotlight Stock Market sedan den 6 april 2016. Från och med den 1 juli 2021 är Gustav Adielsson bolagets verkställande direktör.

Koncernens resultat för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 uppgår till 70 452 tkr (6 067 tkr). Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till positiva orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna under 2021. Moderbolagets resultat uppgår till -10 372 tkr (49 277 tkr), vilket främst är hänförligt till att utdelning från andelar i dotterbolag inte lämnats under året samt engångspost i form av uppsagt managementavtal med Pareto Business Management AB under kvartal 3.

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i dess fastighetsägande dotterbolag. Moderbolaget har under året tagit över en stor del av administrationen och har därmed anställt fem personer.

Finansiering

Per den 31 december utgörs Sydsvenska Hems finansiering av upplåning i fyra nordiska banker: SBAB, SEB, Nordea och Handelsbanken.

Av skulder till kreditinstitut om totalt 697 mkr är 504 mkr kopplade till fastigheter som fanns vid årets början vilka refinansierades med SBAB i våras och löper utan amortering fram till 2026-03-09 med en viktad ränta om 1,92%.

Övriga skulder till kreditinstitut om 193 mkr är kopplade till de fastigheter som förvärvades i juli. 189 mkr av dessa lån ska refinansieras inom 1 år. Räntan på dessa är rörlig och var för fjärde kvartalet 1,76%. På dessa lån amorteras 7 mkr per år.

Belåningsgraden vid periodens utgång uppgår till 49% (66 %).

Sydsvenska Hem hade vid utgången av perioden inga räntederivat.

Ägarförhållanden

Aktierna i Sydsvenska Hem AB (publ) är noterade på Spotlight Stock Market sedan 6 april 2016. Bolaget hade 616 (451) registrerade aktieägare per den 31 december 2021. Antal utestående aktier per den 31 december 2021 uppgår till 5 378 965 stycken. Under året har en emission genomförts, varför det genomsnittliga antalet aktier totalt uppgår till 3 889 483 stycken (2 400 000).

De största aktieägarna registrerade hos Euroclear per den 31 december 2021 var

Namn	Andel, %	Antal aktier
1 Olof Andersson Förvaltnings AB	12,51	672 897
2 Briban Invest AB	11,90	639 955
3 Viola Tricolor	11,00	591 558
4 Cedelma AB	10,88	585 128
5 Lomma Tegelfabrik AB	10,00	537 897
6 Nordnet Pensionsförsäkring	4,83	259 707
7 Johan von Kantzow	4,82	259 000
8 Johan Olofsson	4,71	253 421
9 Berth von Kantzow Stiftelse	4,22	227 150
10 Avanza Pension	2,40	128 941
Summa tio största aktieägarna	77,26	4 155 654
Övriga	22,74	1 223 311
Totalt	100,00	5 378 965

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har per 1 juli 2021 tillträtt fastigheterna i de förvärvade bolagen Eurocorp No 2 Holding AB, Eurocorp Brågarp AB, AB Redaktören samt Angelicagruppen AB. I samband med tillträdet har Gustav Adielsson utsetts till verkställande direktör i bolaget.

Bolaget har vid utgången av fjärde kvartalet ett fastighetsbestånd om 1,4 miljarder kronor fördelat på ca 72 000 kvm. Sydsvenska Hem har en stor potential i befintlig portfölj med inslag av värdeskapande utvecklingsmöjligheter. I Staffanstorp äger bolaget detaljplanerad mark om 25 000 kvadratmeter som är

avsedd för industri, handel och kontor. I Lund och Staffanstorp arbetar bolaget aktivt med kommunen, med målsättningen att få fram centrala byggrätter för bostäder på sina befintliga och centralt belägna fastigheter.

Bolaget har per den 1 juli 2021 tecknat två tioåriga hyresavtal med Coop Sverige Fastigheter AB respektive Padel United avseende totalt 7 600 kvadratmeter lokalyta med årlig bashyra på 8 995 tkr. Bygglov för Stora Coop Svedala erhöles under sommaren 2021 och totalentreprenadskontrakt har tecknats med Wästbygg Entreprenad AB. Coop tillträder fastigheten i början av 2023.

Bygglov har erhållits för att uppföra en fastighet för padel på Sydsvenska Hems utvecklingsområde i Staffanstorp. Totalentreprenadskontrakt är tecknat med Wästbygg Entreprenad AB och hyreskontrakt är tecknat på tio år med Padel United, som är en av de största padelaktörerna i Sverige med 38 padelhallar. Byggnationen påbörjades under fjärde kvartalet 2021. Tillträde av fastigheten beräknas ske senare delen av 2022.

Sydsvenska Hem tecknade under juli 2021 även ett femårigt hyresavtal avseende 1 200 kvadratmeter kontorsyta i fastigheten Cronholm 1 i Malmö. Tillträde av lokalerna är den 1 december 2022.

Sydsvenska Hem påbörjade 2019 ett större renoveringsprojekt för fastigheten Ridskolan. Projektet avsåg renovering av totalt 137 studentlägenheter. Avsikten var att förbättra standarden i respektive lägenhet och därmed skapa en förutsättning för att höja hyrorna och minska vakansgraden. Under året 2021 har 38 studentlägenheter färdigställts varav 35 har blivit uthyrda. Totalt har 68 studentlägenheter renoverats. Ridskolans övriga standardlägenheter ligger inte inom renoveringsprojektet, utan sedvanlig renovering utförs kontinuerligt och vid behov.

I mars 2021 träffade bolaget avtal om refinansiering om 504,3 mkr med SBAB, som löper från och med 2021-03-09 till och med 2026-03-09, till en viktad ränta om 1,92% på det fastighetsbestånd som fanns innan förvärvet av fastigheterna under sommaren 2021.

Bolagets managementavtal med Pareto Business Management AB, som tecknades i samband med bolagets bildande och kapitalisering under 2016, har sagts upp per den 30 september 2021. Bakgrunden till uppsägningen är dels förvärven av de 21 fastigheterna, dels bolagets ambition att bygga upp en egen organisation och därigenom öka den framtida utvecklingspotentialen för koncernen.

Managementavtalet stipulerar bl a en sk Exit Fee, som ska utgå vid en eventuell försäljning av koncernens tillgångar eller om avtalet sägs upp. Exit Fee uppgår till 5,7 mkr som ska erläggas i tre rater varav två under 2022 och en under 2023. Denna kostnad belastar resultatet

för tredje kvartalet 2021 och är upptaget som skuld i balansräkningen per den 31 december 2021. På extra bolagsstämman den 6 augusti 2021 valdes Wilhelm Bergengren, Johan Olofsson och Johan von Kantzow till nya styrelseledamöter. Robert Wadén och Karl Runeberg entledigades.

Förväntad framtida utveckling

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.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Sydsvenska Hem har avyttrat bolaget Fastighets AB Ridskolan som äger bostadsfastigheten Ridskolan 3 i

Helsingborg. Fastigheten har en uthyrningsbar yta på cirka 8 600 kvadratmeter och innefattar 215 lägenheter.

Köpeskillingen för aktierna är baserad på ett underliggande fastighetsvärde om 230 mkr, vilket överstiger det bokförda värdet per 2021-12-31. Köparen beräknas få tillträde till fastigheten i början av april 2022.

Genom försäljningen frigör Sydsvenska Hem kapital för nya förvärv.

Kriget mellan Ryssland och Ukraina kan komma att ha en negativ påverkan på utvecklingen av koncernens finansiella resultat och ställning. Det är emellertid inte möjligt att för närvarande bedöma konsekvenserna av konflikten för koncernen.

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2021	2020	2019	2018/2019	2017/2018
Hysesintäkter (inkl. serviceintäkter)	62 651	45 168	22 491	45 158	45 063
Driftnetto	40 953	32 519	17 185	33 802	34 435
Förvaltningsresultat	15 542	17 624	9 905	19 567	21 182
Förvaltningsresultat, justerat ¹	21 242	17 624	9 905	19 567	21 182
Årets resultat	70 452	6 067	10 156	26 246	31 492
Resultat per aktie, kr	18,1	2,53	4,23	10,94	13,12
Marknadsvärde fastigheterna	1 417 630	764 500	761 600	758 800	744 200
Orealiserade värdeförändringar	77 889	-9 668	2 800	14 600	18 200
Antal utestående aktier, st	5 378 965	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000
Avkastning på eget kapital, %	16,4	2,42	7,94	10,44	13,09
Belåningsgrad, %	49,2	65,96	66,22	66,46	67,76
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,7	2,85	2,83	2,97
Soliditet, %	43,9	30,47	31,59	32,16	31,68
Överskottsgrad, %	65,4	72	76,41	74,85	76,42
NRV per aktie, kr	126,0	110,22	115,15	114,08	108,45
Fastigheternas direktavkastning, %	E/T	4,25	4,51	4,45	4,63
Utdelning, kr/aktie	0	7,6	3,8	7,6	7,6

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

1 Förvaltningsresultat efter justering av engångspost 2021 avseende kostnad för uppsagt managementavtal om 5 700 tkr.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Det råder en osäker ekonomisk utveckling i marknaden och omvärlden till följd av oro för spridningen av covid-19, men där läget nu bedöms som avsevärt bättre än tidigare. För Sydsvenska Hem AB kan ändrade marknadsförhållanden innebära risker i form av värdenedgång i fastigheterna samt att koncernens hyresgäster kan få minskade intäkter och därmed svårigheter att betala hyran.

I tre av fastigheterna är hyresgästerna inom offentlig sektor och hyresavtalen löper på lång tid. Utöver dessa finns en stor bredd på hyresgästerna inom handel, kontor, industri och bostäder. Fastigheterna är näst intill fullt uthyrda, utöver Cronholm 1 där vi har

utvecklingspotential. Risk för bolaget involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästerna.

Koncernen löper en risk förknippad med driftskostnader som påverkas av yttre faktorer såsom ej planerade reparationsåtgärder eller ökade taxebundna kostnader till följd av vädret.

Det föreligger även risk för värdeförändringar avseende fastigheterna på grund av såväl förändrade kassaflöden som förändringar i avkastningskraven.

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

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde.

Samtliga fastigheter värderas en gång årligen per 1231 av en extern värderare. Per 0630 värderas ett urval av fastigheterna som har stor betydelse för det totala fastighetsvärdet. Vid varje kvartal gör ledningen en bedömning av fastighetsvärdet för samtliga fastigheter.

I detta värde inkluderas också del av bedömd projektvinst för nybyggnationer i förhållande till andel av nedlagda kostnader.

Beräknat marknadsvärde uppgår per 31 december 2021 till 1 417 630 tkr (764 500), nettoförändringen uppgår till 653 130 tkr jämfört med 31 december 2020 varav 78 889 tkr avser orealiserade värdeförändringar, huvudsakligen drivet av sänkta direktavkastningskrav. Av marknadsvärdet avser 569 635 tkr det under året förvärvade fastighetsbeståndet.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Överkursfond	525 505 154
Balanserade vinstmedel	21 916 557
Årets resultat	-10 371 269
	<hr/>
	537 050 442

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	537 050 442
	<hr/>
	537 050 442

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

Resultaträkning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Hysesintäkter	5	62 651	45 168
Övriga intäkter	6	504	-
Drift- och underhållskostnader	7	-20 286	-11 611
Fastighetsskatt		-1 916	-1 038
Driftnetto		40 953	32 519
Administrationskostnader	8,10	-12 983	-3 494
Finansiella intäkter		96	33
Finansiella kostnader	11	-12 524	-11 434
Förvaltningsresultat		15 542	17 624
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	13	77 889	-9 668
Resultat före skatt		93 431	7 956
Aktuell skatt	12	-217	-1 545
Uppskjuten skatt	12	-22 762	-344
Årets resultat ²		70 452	6 067
Resultat per aktie, kr			
Resultat per aktie före utspädning, kr	17	18,11	2,53
Resultat per aktie efter utspädning, kr	17	18,11	2,53

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2021	2020
Årets resultat	70 452	6 067
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat ²	70 452	6 067

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

Balansräkning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	1 417 630	764 500
Nyttjanderättstillgångar	19	-	17 033
Summa anläggningstillgångar		1 417 630	781 533
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		340	376
Övriga kortfristiga fordringar	14	9 026	1 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 208	1 674
Likvida medel	16	14 721	16 511
Summa omsättningstillgångar		26 295	19 888
SUMMA TILLGÅNGAR		1 443 925	801 421
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		5 379	2 400
Övrigt tillskjutet kapital	17	538 743	195 140
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		89 773	46 681
Summa eget kapital		633 894	244 221
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	507 694	-
Långfristig leasingsskuld	19	17 340	17 033
Övriga långfristiga skulder	4	1 911	-
Depositioner		141	113
Uppskjuten skatteskuld	12, 20	43 628	20 316
Summa långfristiga skulder		570 714	37 462
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	189 142	504 268
Leverantörsskulder		27 447	1 152
Övriga kortfristiga skulder	21	5 888	4 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	16 840	9 758
Summa kortfristiga skulder		239 317	519 738
Summa skulder		810 031	557 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 443 925	801 421

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	2 400	213 380	40 614	256 394
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	6 067	6 067
Summa totalresultat 2020-12-31	-	-	6 067	6 067
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-18 240	-18 240
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-18 240
Utgående eget kapital 2020-12-31¹	2 400	213 380	28 441	244 221
Ingående eget kapital 2021-01-01	2 400	213 380	28 441	244 221
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	70 452	70 452
Summa totalresultat 2021-12-31	-	-	70 452	70 452
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	2 979	325 363	-	328 342
Utdelning	-	-	-9 120	-9 120
Summa transaktioner med aktieägare	-	325 363	-9 120	319 222
Utgående eget kapital 2021-12-31¹	5 379	538 743	89 773	633 894

¹ Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2021	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		93 431	7 956
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter</i>		-77 889	9 668
<i>Övriga poster</i>		686	0
<i>Finansiella poster</i>		32	153
Betald skatt		440	-1 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		16 700	16 623
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-8 197	-28
Förändring av leverantörsskulder		26 295	-330
Förändring av övriga kortfristiga skulder		3 901	2 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten		38 699	18 534
Investeringsverksamheten			
Investeringsprojekt i fastighet		-40 140	-9 923
Förvärv av mark		0	-2 385
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-40 140	-12 308
Finansieringsverksamheten			
	4		
Emission		11 781	0
Amortering		-3 010	0
Utdelning		-9 120	-18 240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-349	-18 240
Årets kassaflöde		-1 790	-12 014
Likvida medel vid räkenskapsårets början		16 511	28 525
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	16	14 721	16 511

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning	26	4 854	2 514
Övriga rörelseintäkter	6	106	
Administrationskostnader	8,10	-13 023	-4 134
Rörelseresultat		-8 063	-1 620
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Utdelning från andelar i koncernbolag		0	62 883
Nedskrivning av andelar i koncernbolag		0	-13 618
Finansiella kostnader		-35	0
Finansiella intäkter		90	17
Resultat efter finansiella poster		-8 008	47 662
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	9	-3 830	1 615
Resultat före skatt		-11 838	49 277
Skatt på årets resultat	12	1 466	-
Årets resultat		-10 372	49 277

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2021	2020
Årets resultat	-10 372	49 277
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	-10 372	49 277

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	23	557 719	228 280
Summa finansiella anläggningstillgångar		557 719	228 280
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		4 927	1 615
Uppskjuten skattefordran	20	1 466	-
Övriga kortfristiga fordringar	14	55	152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	269	749
Summa kortfristiga fordringar		6 717	2 516
Kassa och bank	16	121	7 733
Summa omsättningstillgångar		6 838	10 249
SUMMA TILLGÅNGAR		564 557	238 529
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	17	5 379	2 400
Summa bundet eget kapital		5 379	2 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		525 505	181 903
Balanserad vinst eller förlust		21 917	-
Årets resultat		-10 372	49 277
Summa fritt eget kapital		537 050	231 180
Summa eget kapital		542 429	233 580
Övriga långfristiga skulder	4	1 911	-
Summa långfristiga skulder		1 911	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 495	159
Skulder till koncernföretag	24	13 602	-
Övriga kortfristiga skulder	21	4 108	4 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 012	230
Summa kortfristiga skulder		20 217	4 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		564 557	238 529

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	2 400	213 380	-13 237	202 543
Avräkning överkursfond	-	-13 237	13 237	0
Årets resultat ¹			49 277	49 277
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning		-	-18 240	-18 240
Utgående eget kapital 2020-12-31	2 400	200 143	31 037	233 580
Ingående eget kapital 2021-01-01	2 400	200 143	31 037	233 580
Årets resultat ¹	-	-	-10 372	-10 372
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	2 979	325 362	-	328 341
Utdelning		-	-9 120	-9 120
Utgående eget kapital 2021-12-31	5 379	525 505	11 545	542 429

¹ Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat efter skatt		-10 372	49 277
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Resultat från andelar i koncernföretag</i>		-	-49 266
koncernbidrag		3 830	-1 615
Betald skatt		-1 466	1 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-8 008	-107
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-2 733	-7 476
Förändring av leverantörsskulder		1 336	-164
Förändring av övriga kortfristiga skulder		12 010	28 337
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 605	20 590
Investeringsverksamheten			
Anskaffning av dotterbolag		-1 097	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 097	0
Finansieringsverksamheten	4		
Utdelning		-9 120	-18 240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 120	-18 240
Årets kassaflöde		-7 612	2 350
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		7 733	5 383
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	16	121	7 733

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH 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 Stockholm. 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 styrelsen den 23 mars och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 3 maj 2022.

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 2021 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. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Sydsvenska Hem AB (publ) har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolagen. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar ett dotterbolags tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar, och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2021

Koncernen och moderföretaget tillämpar i denna årsredovisning för första gången de nya och ändrade standarder och tolkningsuttalanden som ska tillämpas för räkenskapsår som inleds 2021 eller senare. Inga nya eller ändrade standarder, och tolkningar av befintliga standarder, som ska tillämpas för räkenskapsår som börjar senare än 1 januari 2021 bedöms komma att påverka koncernens eller moderbolagets finansiella rapportering.

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.

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas.

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 och moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta 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 motsvarar 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 hänför sig.

Låneutgifter

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänför sig till.

Ersättningar till anställda

Koncernen har under perioden juli-december 2021 haft i genomsnitt 3 (0) anställda. Koncernen förvaltades fram till och med den 30 september 2021 av Pareto Business Management AB.

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 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, hänförligt 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. Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas två gånger per år, till halvårs- och årsboks slut.

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 kontraktssenliga 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.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar 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. Leverantörsskuldernas 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 leasingskulder 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. Förvävsrelaterade kostnader 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 ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. 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 uppbära tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Per den 31 december 2021 utgörs Sydsvenska Hems finansiering av upplåning i fyra nordiska banker SBAB, SEB, Nordea och Handelsbanken. Av skulder till kreditinstitut är 504,3 mkr kopplade till fastigheter som fanns vid årets början vilka refinansierades med SBAB i våras och löper utan amortering fram till 2026-03-09 med en viktad ränta om 1,92%. Övriga skulder till kreditinstitut om 192,5 mkr är kopplade till de fastigheter som förvärvades i juli. 183 mkr av dessa lån ska refinansieras inom 1 år. Räntan på dessa är rörlig och var för fjärde kvartalet 1,76%. På dessa lån amorteras 5,1 mkr per år. Belåningsgraden uppgår till 49%. Sydsvenska Hem hade vid utgången av perioden inga räntederivat. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld 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 i allt väsentligt har bundna räntor under lånens löptid är ränteexponeringen begränsad. 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 kontraktssliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan efter de lånevillkor som fanns per 2021-12-31.

Koncernen	Inom	Inom	Inom	Över
2021-12-31	3 mån	3-12 mån	1-5 år	5 år
Upplåning	-	189 142	507 694	-
Leasingskulder	-	-	307	17 033
Långfr.skulder	-	-	1 911	-
Räntor	3 444	11 096	41 151	-
Lev skulder	27 447	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	2 066	3 822	-	-
Summa	32 957	204 060	551 063	17 033

Koncernen	Inom	Inom	Inom	Över
2020-12-31	3 mån	3-12 mån	1-5 år	5 år
Upplåning	504 300	-	-	-
Leasingskulder	-	-	-	17 033
Räntor	1 999	0	0	0
Lev skulder	1 152	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	4 560	0	0	0
Summa	512 011	0	0	17 033

Moderbolaget	Inom	Inom	Inom	Över
2021-12-31	3 mån	3-12 mån	1-5 år	5 år
Lev skulder	1 495	-	-	-
Långfr.skulder	-	-	1 911	-
Övr. kortfr. skulder	286	3 822	-	-
Summa	1 781	3 822	1 911	0

Moderbolaget	Inom	Inom	Inom	Över
2020-12-31	3 mån	3-12 mån	1-5 år	5 år
Lev skulder	159	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	4 560	-	-	-
Summa	4 719	0	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

Balanspost	IB 2021-01-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster	UB 2021-12-31
Upplåning	504 268	-1 067	193 635	696 836
Leasing- skuld	17 033	0	307	17 340
Summa	521 301	-1 067	193 942	714 176

Balanspost	IB 2020-01-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster	UB 2020-12-31
Upplåning	504 115	-	153	504 268
Leasing- skuld	17 033	-	-	17 033
Summa	521 148	-	153	521 301

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 uthyrda 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.

	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Hyresfordringar	340	-
Övriga fordringar	9 026	55
Likvida medel	14 721	121
Maximal exponering för kreditrisk	24 087	176

	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Hyresfordringar	376	-
Övriga fordringar	1 327	1 767
Likvida medel	16 511	7 733
Maximal exponering för kreditrisk	18 214	9 500

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 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Hyresfordringar	340	340
Övriga fordringar	9 026	9 026
Likvida medel	14 721	14 721
Summa	24 087	24 087

Finansiella skulder

	2021-12-31	
Långfristiga skulder till kreditinstitut	507 694	507 694
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	189 142	189 142
Leverantörsskulder	27 447	27 447
Övriga kortfr. skulder	5 888	5 888
Summa	730 171	730 171

Finansiella tillgångar 2020-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Hyresfordringar	376	376
Övriga fordringar	1 327	1 327
Likvida medel	16 511	16 511
Summa	18 214	18 214

Finansiella skulder

2020-12-31

Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	504 268	504 268
Leverantörsskulder	1 152	1 152
Övriga kortfr. skulder	4 560	4 560
Summa	509 980	509 980

Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Nyttjanderätts-tillgång 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 redovisningsprinciper och not 11. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång. Bolagets bedömning är att verkligt värde motsvarar det nominella beloppet.

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	
	2021-12-31	2020-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. Intäkter	28 066	29 058
Fin. kostnader	11 692	10 751
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,7

Belåningsgrad

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut	696 836	504 300
Fastighetens marknadsvärde	1 417 630	764 500
Belåningsgrad, %	49,2	66,0

Soliditet

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital	633 894	244 221
Balansomslutning	1 443 925	801 421
Soliditet, %	44	30

Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2021	2020
Hyresintäkter exkl. tillägg	57 890	42 491
Fastighetskatt	1 307	736
Hyrestillägg och rabatter	3 454	1 941
Summa	62 651	45 168

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2021	2020
Inom 1 år	79 971	43 821
Senare än 1 men inom 2 år	60 610	26 668
Senare än 2 men inom 3 år	48 446	25 468
Senare än 3 men inom 4 år	43 720	18 220
Senare än 4 men inom 5 år	41 074	16 968
Senare än 5 år	249 877	194 577
Summa	523 697	325 722

Tabellen ovan visar minimihyresbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheten hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. För hyresavtalen som förfaller inom 1 år avser 16 727 tkr (16 272 tkr) bostadsavtal, i ett fullt uthyrt scenario, utan avtalat förfalldatum. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

Not 6 Övriga intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Försäkrings-ersättning	385	-	-	-
Övrigt	119	-	106	-
	504	-	106	-

Not 7 Driftkostnader

	Koncernen	
	2021	2020
Fastighetskötsel och serviceavtal	3 923	2 808
Taxebundna kostnader	8 273	3 727
Försäkringskostnader	555	387
Löpande underhåll	7 535	4 689
Summa	20 286	11 611

Not 8 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	1 430	1 496	664	933
Övrig administration	11 553	1 998	12 359	3 201
Summa	12 983	3 494	13 023	4 134

Under året har bolaget haft en jämförelsestörande kostnad på 5,7 Mkr (0,0) i samband med uppsägning av avtalet med Pareto Business Management AB.

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<i>Ernst & Young AB</i>				
Revisionsuppdrag	334	210	334	210
Summa	334	210	334	210

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadda 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 Koncernbidrag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	1 615
Lämnade koncernbidrag	-	-	-3 830	-
	-	-	-3 830	1 615

Not 10 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala Kostnader

Medeltalet anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
	3	0	3	0
Summa	3	0	3	0

Löner och andra ersättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Löner och andra ersättningar	1 431	-	1 431	-
Sociala avgifter	735	-	735	-
(Varav pensionskostnader)	154	-	155	-
Summa	2 320	-	2 320	-

Av moderföretagets personalkostnader och sociala avgifter avser 1 070 tkr (0) företagets ledning och VD. Av moderföretagets pensionskostnader avser 155 tkr (0) företagets ledning och VD. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 (0).

Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Lars Linzander	60	60	60	60
Olof Andersson	40	40	40	40
Robert Wadén	20	40	20	40
Karl Runeberg	20	40	20	40
Robert Swartling	20	-	20	-
Wilhelm Bergengren	40	-	40	-
Johan Olofsson	40	-	40	-
Johan von Kantzow	40	-	40	-
Summa	280	180	280	180

Not 11 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader	11 692	10 751	35	-
Övriga finansiella kostnader	832	683	-	-
Summa	12 524	11 434	35	-

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 832 tkr (525 tkr) tomträttsavgäld.

Not 12 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-217	-1 545	-	-
Summa	-217	-1 545	-	-
Uppskjuten skatt				
Outnyttjat underskottsavdrag	2 407	-	1 466	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-25 169	-344	-	-
Summa	-22 762	-344	1 466	-
Total redovisad skattekostnad	-22 979	-1 889	1 466	-

Inkomstskatt beräknas med 20,6 % (21,4 %) 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 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 18.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Resultat före skatt	93 431	7 956	-11 838	49 277
Årets skattekostnad	-22 979	-1 889	0	0
Skatt enligt svensk skattesats	-19 247	-1 703	2 439	-10 545
Skatt hänförlig till tidigare taxering	195	94	-	-
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningar	-159	-475	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	11 948	-	-	13 457
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-7	-2	-	-2 915
Skatteeffekt av ej bokförda avdragsgilla kostnader	-	-	-	3
Skatteeffekt av skillnad mellan skatte- och bokföringsmässiga skillnader	1 023	807	-	-
Skatteeffekt av temporära skillnader	-16 732	-618	-	-
Justering p g a ändrad skattesats	-	7	-	-
Skatteeffekt av ej aktiverat underskottsavdrag	-	-	-973	-
Summa	-22 979	-1 889	1 466	-0

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter, vilket ger indirekt äganderätt.

Fastighet	Kommun
Lomma 33:55	Lomma
Helsingborg Ridskolan 3	Helsingborg
Helsingborg Glaven 2	Helsingborg
Landskrona Rom 1	Landskrona
Kävlinge Sandhammaren 5	Kävlinge
Abborren 5	Vimmerby
Aspeholm 6	Lund
Borggård 1:357	Staffanstorp
Borggård 1:401	Staffanstorp
Borggård 1:476	Staffanstorp
Borggård 1:490	Staffanstorp
Brågarp 6:727	Staffanstorp
Brågarp 6:764	Staffanstorp
Cronholm 1	Malmö
Fälgen 1	Ronneby
Handbromsen 4	Karlskoga
Länsmannen 4	Lund
Sargen 1	Arvika
Skomakaregården 1	Alingsås
Stanstorp 1:197	Staffanstorp
Stanstorp 1:198	Staffanstorp
Stanstorp 1:782	Staffanstorp
Stanstorp 1:83,1:202,1:208	Staffanstorp
Stanstorp 7:173	Staffanstorp
Hemmetorp 3:23	Staffanstorp
Svedala 100:242	Svedala

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Värderingen per den 31 december 2021 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut, Savills Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående verkligt värde	764 500	761 600	-	-
Förvärv av fastigheter	517 762	-	-	-
Omklassificering av nyttjanderätt	17 340	-	-	-
Investeringar i mark	-	2 645	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-	8 466	-	-
Pågående arbeten i befintliga fastigheter	40 140	1 457	-	-
Orealiserade värdeförändringar	77 889	-9 668	-	-
Utgående verkligt värde	1 417 630	764 500	-	-

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.

Årlig inflation, %	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,3
Direktavkastningskrav, %	5,0
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,0

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande		Snitt (tkr)
	+/-	%	
Hyresintäkter	+/- 10,00 %		175 243 / - 176 098
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %		81 898 / 73 265
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %		22 845 / - 29 226

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	1 599	449	55	6
Momsfordran	6 958	-	-	-
Övrigt	469	878	-	1 761
Summa	9 026	1 327	55	1 767

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter	1 150	-	-	-
Försäkring	272	547	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	786	1 127	269	749
Summa	2 208	1 674	269	749

Not 16 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank	14 721	16 511	121	7 733
Summa	14 721	16 511	121	7 733

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkonton.

Not 17 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 5 378 965 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

	2021-12-31	2020-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	5 378 965	2 400 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	5 378 965	2 400 000

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.

	2021-12-31	2020-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	70 452 000	6 066 576
Genomsnittligt antal aktier, st	3 889 483	2 400 000
Resultat per aktie, kr	18,11	2,53

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 18 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	507 694	-	-	-
Kortfristig skuld till kreditinstitut	189 142	504 300	-	-
Uppläggningsavgift	-	-32	-	-
Summa	696 836	504 268	-	-

Not 19 Leasing

Koncernen har två tomträttsavtal i Fastighets AB Ridskolan och i Cholm AB. Nuvarande tomträttsavgäld i Fastighets AB Ridskolan löper till och med 2030-06-30 med en årlig tomträttsavgäld på 700 tkr. Tomträttsavtalet som avser parkering i Cholm AB löper till och med 2025-12-31 och med en årlig tomträttsavgäld på 75 tkr.

Nyttjanderättstillgångar:

Koncernen

Redovisat värde	2021-12-31	2020-12-31
Tomträttsavtal	17 340	17 033
Summa	17 340	17 033

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. Tomträttsavtalen har under året klassificerats om till Förvaltningsfastigheter.

Leasingskulld:

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristig leasingskulld	17 340	17 033
Summa	17 340	17 033

Belopp redovisade i resultaträkningen:

Koncernen

	2021	2020
Räntekostnader	875	525
Totalt belopp redovisat i resultaträkningen:	875	525

Bolaget innehar inga leasingavtal som klassificeras som korttids- eller lågvärdesleasing. För löptidsanalys samt avstämning av förändringar i leasingskulden, se not 4. För totalt kassautflöde avseende leasingavtal, se not 24.

Not 20 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Underskottsavdrag	2 705	298	1 466	-
Summa	2 705	298	1 466	0
Uppskjuten skatteskuld				
Temporär skillnad hänförlig till obeskattade reserver	-366	-5	-	-

Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-45 967	-20 609	-	-
Summa	-46 333	-20 614	0	0
Uppskjuten skatteskuld, netto	-43 628	-20 316	1 466	-

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 69 134 tkr (1 448 tkr) med hänsyn taget till resultatet för år 2021. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 0 tkr (0 tkr.) Tidsbegränsade koncernbidragsspärrar är applicerbara på 50 795 tkr av koncernens underskottsavdrag. Tidsbegränsningen för dessa spärrar är aktuell under kommande fem beskattningsår.

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Skuld till aktieägare	-	4 560	-	4 560
Skuld uppsägning Management Fee	3 822	-	3 822	-
Övriga skulder	2 066	-	286	-
Summa	5 888	4 560	4 108	4 560

Skuld till aktieägare 2020-12-31 avser ej ännu reglerad utdelning till aktieägare.

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda hyror	11 812	8 976	-	-
Upplupen ränta	703	497	-	-
Styrelsearvode	306	-	-	-
Semesterlöneskuld	408	-	-	-
Fastighetskostnader	727	-	-	-
Övrigt	2 884	285	1 012	230
Summa	16 840	9 758	1 012	230

Not 23 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	228 280	235 015
Anskaffat under året	329 439	-
Ovillkorade aktieägartillskott	-	6 882
Nedskrivningar av andelar i dotterbolag	-	-13 618
Utgående anskaffningsvärde	557 719	228 280

Dotterbolag	Kapitalandel,%	Rösträttsandel,%	Bokfört värde	Eget kapital
Projektbolag Del Y AB	100	100	15 091	9 344
Fastighets AB Ridskolan	100	100	60 491	38 017
Nya Centrumfastigheter i Lomma AB	100	100	84 431	58 246
Vårdboende i Västerparken AB	100	100	41 533	4 042
Kävlinge Fastighets AB	100	100	26 920	17 160
Sydsvenska Hem Förvärsbolag 6 AB	100	100	36	35
Angelicagruppen AB	100	100	118 318	48 165
Eurocorp No 2 Holding AB	100	100	60 455	29 276
Eurocorp Brågarp AB	100	100	26 935	2 325
Redaktören AB	100	100	123 510	56 422
	100	100		
Summa	100	100	557 719	263 032

Dotterbolag	Org.nr	Säte
Fastighets AB Ridskolan	556751-1869	Stockholm
Nya Centrumfastigheter i Lomma AB	559046-8707	Stockholm
Projektbolag del Y AB	556874-4899	Stockholm
Vårdboende i Västerparken AB	556975-1661	Stockholm
Kävlinge Fastighets AB	556973-3446	Stockholm
Sydsvenska Hem förvärsbolag 6 AB	559160-0290	Stockholm
Eurocorp Brågarp AB	556725-5046	Malmö
AB Redaktören	559225-8023	Malmö
Cholm AB	556706-5353	Malmö
Angelicagruppen AB	559160-6024	Malmö
Angelica AB	556215-8708	Malmö
Angelica Butikfastigheter AB	556842-9079	Malmö
LMP Fastighets AB	556757-9452	Malmö
Angelica Borgtorpet AB	559114-2996	Malmö

Angelica Utveckling AB	559221-2939	Malmö
Euocorp No 2 Holding AB	556999-9328	Malmö
Ronneby Fälgen 1 AB	556953-5502	Malmö
Vimmerby Aborren 5 AB	556953-5528	Malmö
Alingsås Skomakaregården 1 AB	559023-3978	Malmö
Arvika Sargen 1 AB	559023-3960	Malmö
Karlskoga Handbromsen 4 AB	559023-3994	Malmö
Skövde Aspelund 2 AB	559025-2143	Malmö
Storbutiken Svedala AB	559287-1122	Malmö
AB Svedala 100:242	559088-5082	Malmö

Not 24 Skulder till koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående värde	-	-	-	-
Årets förändring	-	-	13 602	-
Utgående värde	-	-	13 602	-

Motpart

Fastighets AB Ridskolan	2 800
Projektbolag del Y AB	500
Centrumfastigheter i Lomma AB	6 246
Vårdboende i Västerparken AB	1 000
Kävlinge Fastighets AB	0
Sydsvenska Hem förvärvsbolag 6	30
Koncernintern cashpool	3 026

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Aktier i dotterbolag	339 510	238 899	228 245	228 280
Kontopant för likvida medel	50	50	50	50
Fastighets-inteckningar	759 313	506 750	-	-
Summa	1 098 873	745 699	228 295	228 330
Eventual-förpliktelser				
Borgen för dotterföretag	Inga	Inga	615 178	504 300
Uppsägnings-avgift	-	7 645	-	7 645

Not 26 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:

- Koncernen har haft en kostnad till styrelseordförande, Lars Linzander, i form av konsultarvode om 50 tkr för arbete och rådgivning hänförligt till refinansieringen.
- Ekonomi och redovisningstjänster har köpts in för 398 tkr och sålts för 80 tkr till helägda dotterbolag till Briban Invest AB (Aktieägare med innehav över 10 %).
- Koncernen har hyrt co-working yta av Eurocorp AB för 209 tkr (bolag med samma ägare som innehar över 10% i Sydsvenska Hem).
- Fastighetsskötsel och förvaltning har köpts in för 362 tkr i Lomma Tegelfabrik AB (aktieägare med innehav över 10%, ägare Wilhelm Bergengren även ledamot i Sydsvenska Hem).

Not 27 Händelser efter balansdagen

Sydsvenska Hem har efter balansdagen avyttrat bolaget Fastighets AB Ridskolan som äger bostadsfastigheten Ridskolan 3 i Helsingborg. Fastigheten har en uthyrningsbar yta på cirka 8 600 kvadratmeter och innefattar 215 lägenheter.

Not 28 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria medel (kr)

Överkursfond	525 505 154
Balanserade vinstmedel	21 916 557
Årets resultat	-10 371 269
	<hr/>
	537 050 442

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	537 050 442
	<hr/>
	537 050 442

Definitioner nyckeltal

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastighetens marknadsvärde.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med Balansomslutningen.

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

NRV per aktie

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

Fastighetens direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastighetens marknadsvärde vid periodens utgång.

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 23 mars 2022.

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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 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 2021 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 revisionssed 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. Risken 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 2021-01-01 - 2021-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 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 medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorers 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:

- företagit 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Eklund
Auktoriserad revisor